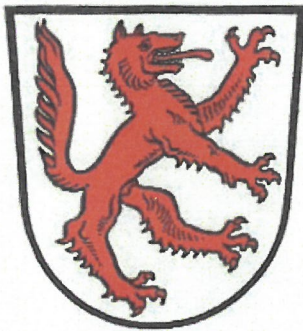
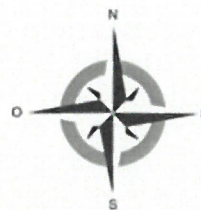




MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN Untergriesbach-Röhrndl Deckblatt Nr. 23

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



Präambel:

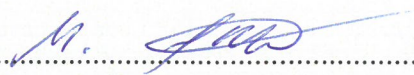
Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 23, als Satzung.

Entwurf vom: 22. November 2024
Geändert am: 21. Februar 2025
Geändert am: 28. September 2025

Endausfertigung vom: 08. Dezember 2025

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
2. Bürgermeister Manfred Falkner

Verfahrensvermerke :

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **16.09.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.12.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ in der Fassung vom **22.11.2024** hat in der Zeit vom **09.12.2024** bis **15.01.2025** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ in der Fassung vom **22.11.2024** hat in der Zeit vom **09.12.2024** bis **15.01.2025** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ in der Fassung vom **21.02.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.04.2025** bis **14.05.2025** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ in der Fassung vom **21.02.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.04.2025** bis **14.05.2025** im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus, Zimmer 05, Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach, während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.09.2025** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.10.2025** bis **24.10.2025** erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.09.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.10.2025** bis **24.10.2025** erneut öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **8.12.25** den Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **8.12.25** als Satzung beschlossen.

Markt Untergriesbach, den **29.12.25**


.....
2. Bgm. Falkner



9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom,
AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

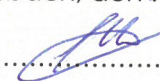
....., den
(Landratsamt)

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

.....
Unterzeichner/-in

10. Ausgefertigt

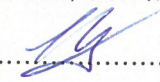
Markt Untergriesbach, den 29.12.25

M. 
.....
2. Bgm. Falkner



11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl, Deckblatt 23“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS2 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Untergriesbach, den 29.12.25

M. 
.....
2. Bgm. Falkner

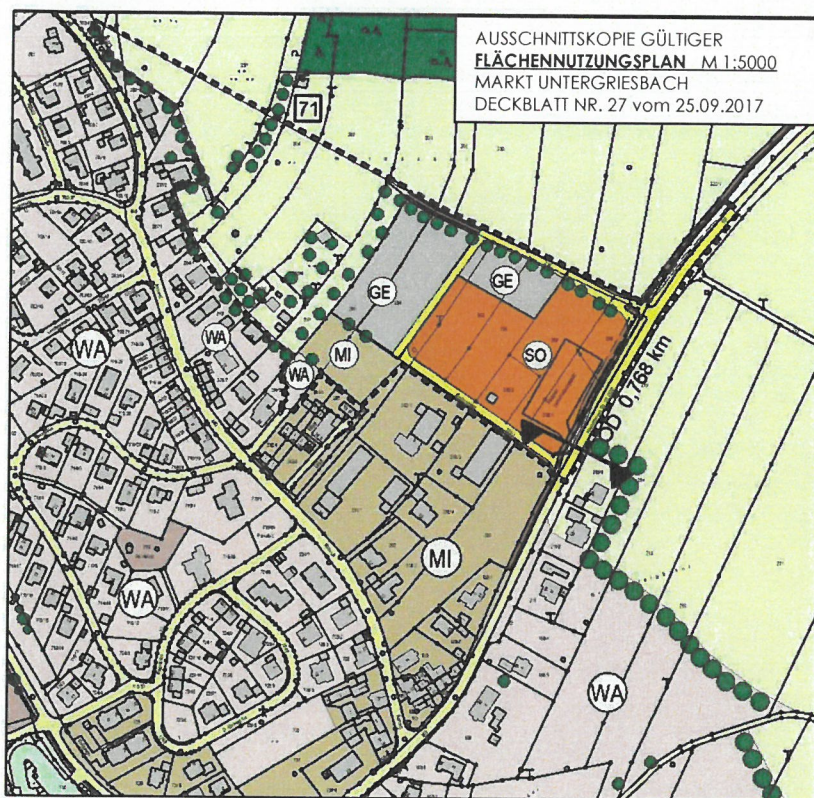


Luftbild Markt Untergriesbach

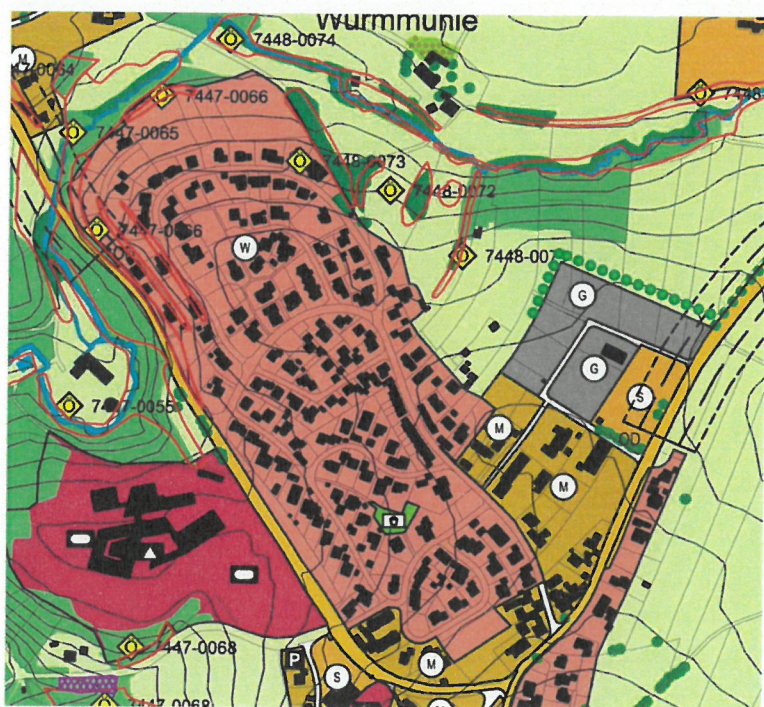


Aufgestellt:
Untergriesbach, den

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

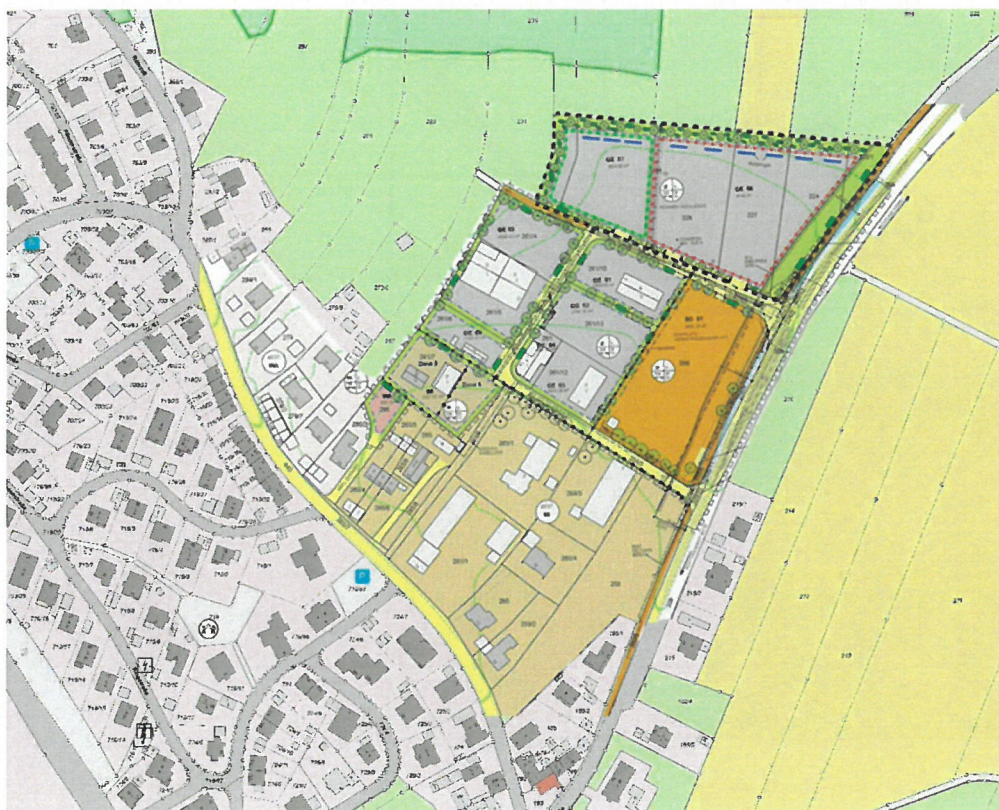


FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Änderung erfolgt im Zuge der neuen Flächennutzungsplanaufstellung



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) aus dem Jahr 2022

Planbereich mit Umgriff



0. ALLGEMEINES

01. Der Markt Untergriesbach hat beschlossen, das MI / GE Röhrndl in Untergriesbach mit Deckblatt 23 zu erweitern.
02. Das Plangebiet befindet sich im Nördlichen Ortsbereich von Untergriesbach direkt an der Hauzenberger Straße (Staatsstraße 2320).
03. Ein- und Ausfahrt wird an jetziger Stelle beibehalten (Bayerwaldstraße). In diesem Bereich wurde schon eine Abbiegespur für dieses bestehende Gewerbegebiet erstellt.
04. Der Geh- und Radweg entlang der Hauzenberger Straße bleibt unverändert.
05. Die Grundstücke können alle voll erschlossen werden (Straße ist schon vorhanden, 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.

I. Textliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

Zulässig im GE sind ausschließlich:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

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).

	<u>GE</u>
1.2.0 Zahl der Vollgeschoße:	max. III VG
1.2.1 Grundflächenzahl:	0,8
1.2.2 Geschoßflächenzahl:	2,4
1.2.3 Wandhöhen (WH):	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 Einfriedung:

Art und Ausführung: Industriezaun, Hecken, bzw. sonstige Zäune:
GE: H= max. 2,00 m,

Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen auch durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

4.1 Fassaden- und Baugestaltung

Fassade	Putz und Metallverkleidung bzw. Holz, PV- Module
Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach als Gründach
Dachneigung	0° - 35°, Pultdach max. 15°
Dachdeckung	Dachziegel, Folie, PV Module und Metaldach, Gründach

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.

5.0 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

6.0 Grünordnung

- 6.1 Die Randeingrünung ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 7.3.1 – 7.3.3 durchzuführen. Die vorgegebenen Grünflächen dürfen nicht überbaut werden und sind gärtnerisch anzulegen.

Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

- 6.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 ABGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

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

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

- 6.3.2 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

- 6.3.3 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

- 6.3.4 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 |

6.4 Vermeidung giftiger Pflanzen

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist auf Pflanzen zu verzichten, die in der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesinstituts für Risikobewertung vom 19. Mai 2021, Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 2. Juli 2021, aufgeführt sind.

6.5 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.

6.6 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.

7.0 Verkehrsplanung:

Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die vorh. Ein- und Ausfahrt (Bayerwaldstr.) gegeben.

7.1 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 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.

7.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§12 FStrG bzw. Art. 31,32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung bei Station 0,96 erschlossen.

7.3 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

7.4 **Entwässerung der Bauflächen:**

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

7.5 **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.

7.6 **Flächen für die Feuerwehr:**

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

8.0 Abwasser- und Oberflächenentsorgung:

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (Anschluss an die sanierte Kläranlage Untergriesbach).

Ableitung Oberflächenwasser:

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wurde bestätigt, dass die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Deckblatt 23“ über eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen soll. Diese Vorgehensweise entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen und wird vom Wasserwirtschaftsamt ausdrücklich befürwortet.

Die geplante dezentrale Versickerung trägt zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung bei und unterstützt die ortsnahe Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Im Rahmen der geplanten Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Erweiterungsgebiet „Deckblatt 23“ wird die Ableitung von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungseinrichtungen sichergestellt. Hierbei kommen insbesondere Mulden-Rigolen-Systeme zum Einsatz, die auf den jeweiligen Grundstücken installiert werden und eine ortsnahe Versickerung ermöglichen. Diese Systeme dienen nicht nur der Entwässerung, sondern tragen auch zur Grundwasserneubildung bei und entlasten die öffentliche Kanalisation. Sickerschächte dürfen nicht zur Ausführung kommen.

Die Größe der jeweils zu entwässernden Teilflächen bleibt unterhalb der Schwelle von 1.000 m². Dadurch entfällt die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß den geltenden Vorschriften.

Zur Prüfung der Eignung des Untergrunds für die Versickerung wurde ein Sickertest durchgeführt. Das Ergebnis war positiv, sodass die geplanten Versickerungseinrichtungen technisch und hydraulisch umsetzbar sind. Die entsprechenden Nachweise sind der Anlage beigelegt.

Vorrangig soll das Oberflächenwasser auf den einzelnen Planparzellen zurückgehalten, genutzt und gedrosselt versickert werden.

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung u. ä. aus Oberflächenwasser.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten).
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne sowie eines Sickerraumes

Größe der Retentionszisternen:

Die Größe der Retentionszisterne wird auf Mindestens 8 m³ festgelegt.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Retentionszisterne durch eine Fachfirma gegenüber dem Markt Untergriesbach zu bestätigen ist.

In den textlichen Festsetzungen wird definiert, dass das Rückhaltevolumen und das Nutzvolumen der Zisternen ein Verhältnis von 50:50 aufweisen müssen.

9.0 Gestalterische und ökologische Anforderungen im Gewerbegebiet:

9.1 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.

9.2 Durchgrünung der Bauparzelle

Innerhalb jeder Bauparzelle ist eine Mindestfläche von 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche auszugestalten. Diese Flächen sind mit standortgerechter Bepflanzung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Bäume, Sträucher, Stauden und Rasenflächen. Versiegelte Flächen, Stellplätze oder bauliche Anlagen dürfen nicht auf die Durchgrünungsfläche angerechnet werden.

Ziel: Sicherung eines ausgewogenen Mikroklimas, Verbesserung der Regenwasserversickerung und optische Einbindung der gewerblichen Nutzung in das Landschaftsbild.

9.3 **Begrünte Flachdächer:**

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen, sofern keine technische Nutzung (z. B. Photovoltaik, Lüftungsanlagen) entgegensteht. Die Dachbegrünung muss eine Substrathöhe von mindestens 8 cm aufweisen und mit trockenresistenten, pflegearmen Pflanzen bepflanzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ziel: Reduzierung der Wärmeinsel-Effekte, Verbesserung der Luftqualität, Rückhalt von Niederschlagswasser und ökologische Aufwertung des Gewerbegebiets.

9.4 **Beleuchtung:**

Die Beleuchtung von Verkehrs-, Frei- und Betriebsflächen sowie Gebäuden ist so auszurichten und zu gestalten, dass Lichtemissionen über die Grundstücksgrenzen hinaus vermieden werden. Es sind ausschließlich Leuchten mit abgeschirmtem Lichtaustritt und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Bewegungsmelder oder zeitgesteuerte Systeme sind vorzusehen, um unnötige Lichtemissionen zu reduzieren. Die Beleuchtung darf keine störende Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen verursachen.

Ziel: Minimierung von Lichtverschmutzung, Schutz von Mensch und Tier vor nächtlicher Störung und Sicherstellung einer funktionalen, aber umweltverträglichen Beleuchtung.

10.0 **Schallschutz:**

10.1 **Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12**

Das Plangebiet ist nach § 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 in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

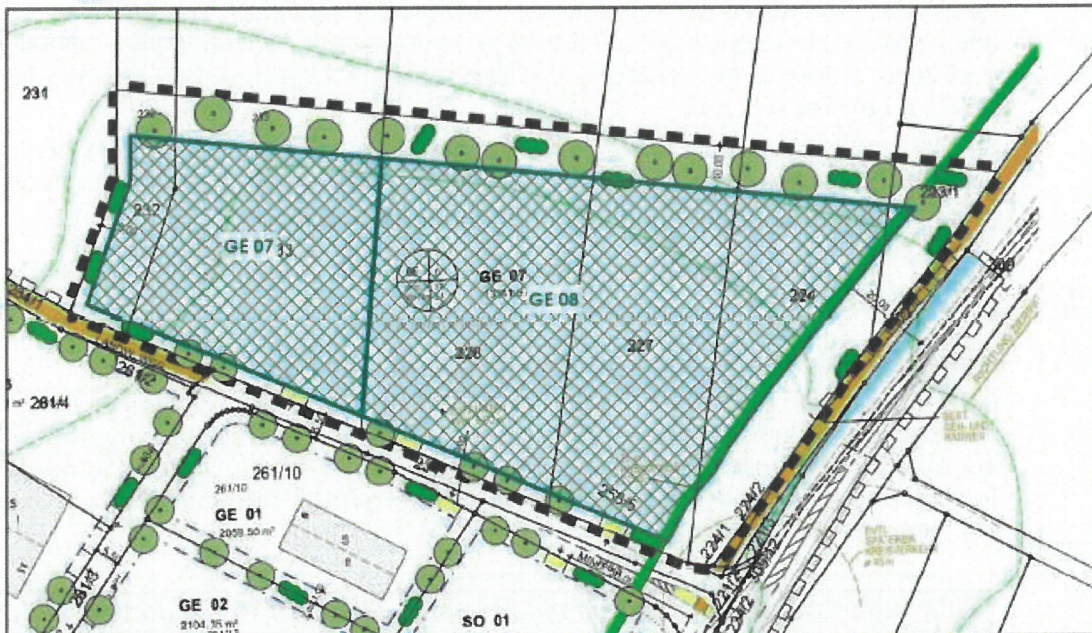
Zulässige Emissionskontingente LEK der Deckblätter Nr. 20 und Nr. 22 [dB(A) je m²]¹		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	L_{EK,Tag}	L_{EK,Nacht}
SO 01: S _{EK} ~ 5.990 m² *	64	49
GE 01: S _{EK} ~ 1.545 m²	62	47
GE 02: S _{EK} ~ 1.730 m²	61	46
GE 03 + GE 04: S _{EK} ~ 1.750 m²	60	--
GE 05: S _{EK} ~ 3.265 m²	64	52
GE 06: S _{EK} ~ 690 m²	60	40

Zulässige Emissionskontingente LEK für das Deckblatt Nr. 23 [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	L_{EK,Tag}	L_{EK,Nacht}
GE 07: S _{EK} ~ 2.900 m²	62	46
GE 08: S _{EK} ~ 6.820 m²	61	45

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß 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.

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



Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets (Schallschutzgutachten liegt bei).

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

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen mit den umlaufenden Grünflächen sind nur ein Vorschlag, die Grenzen mit den Grünflächen können bei Bedarf verschoben werden.

13.0 **Genehmigungsverfahren**

Im Bereich des Deckblattes ist die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO für gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben nicht zulässig. Dies bedeutet, dass entsprechende Bauprojekte nicht im Rahmen der Genehmigungsfreistellung durchgeführt werden können. Stattdessen unterliegen sie der Pflicht, ein reguläres Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen umfassend geprüft und die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt werden.

II. Textliche Hinweise

1.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Ab Seite 22.

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 Stromversorgung / Gasversorgung (Bayernwerk):

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Die erforderlichen Leitungen sowie ggf. eine Trafostation müssen für das Gewerbegebiet noch erstellt werden. In den Erschließungsflächen sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

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 Koordination 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.

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.

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.

4.0 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 Wertstoffeffassung:

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.

12.0

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

Im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren ist durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde gemäß § 1 Absatz 4 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) die Vorlage schalltechnischer Gutachten anzuordnen. Um sicherzustellen, dass sämtliche erforderlichen Nachweise vollständig vorliegen und fachgerecht geprüft werden können, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deckblatt 23“ kein Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Stattdessen ist für jedes Bauvorhaben ein regulärer Bauantrag beim Landratsamt einzureichen. Die Prüfung und Genehmigung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens, wodurch eine umfassende Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen gewährleistet wird.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuscentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK 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 der 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 Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Untergriesbach zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

13.0 Allgemeine Gestaltung:

Die allgemeine Gestaltung von baulichen Anlagen spielt eine entscheidende Rolle bei der Wahrung des Ortscharakters und des Landschaftsbildes. Dabei geht es nicht nur um die ästhetische Qualität der Gebäude, sondern auch um deren Integration in die bestehende Umgebung und die Berücksichtigung ökologischer und kultureller Aspekte.

1. Ortscharakter:

Der Ortscharakter wird maßgeblich durch die Architektur und die Anordnung der Gebäude geprägt. Um diesen zu bewahren, sollten neue bauliche Anlagen in ihrer Gestaltung und Ma-

terialwahl auf die vorhandene Bausubstanz und die historische Entwicklung des Ortes Rücksicht nehmen. Traditionelle Bauweisen und regionale Baustoffe können dabei helfen, eine harmonische Einbindung zu gewährleisten. Zudem sollten die Gebäudehöhen und -abstände so gewählt werden, dass sie sich in das bestehende Ortsbild einfügen und keine dominanten Strukturen entstehen.

2. Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild umfasst die natürliche Umgebung und die landschaftlichen Besonderheiten eines Gebietes. Bei der Planung und Gestaltung von baulichen Anlagen ist es wichtig, die Topografie, Vegetation und natürlichen Wasserläufe zu berücksichtigen. Gebäude sollten so positioniert werden, dass sie sich in die Landschaft einfügen und keine negativen Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht haben. Grüne Dächer, Fassadenbegrünungen und die Verwendung von naturnahen Materialien können dazu beitragen, die Eingriffe in die Natur zu minimieren und das Landschaftsbild zu erhalten.

3. Nachhaltigkeit und Ökologie:

Nachhaltige Bauweisen und ökologische Aspekte spielen eine immer größere Rolle bei der Gestaltung von baulichen Anlagen. Energieeffiziente Gebäude, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen sind wesentliche Faktoren, die sowohl den Ortscharakter als auch das Landschaftsbild positiv beeinflussen können. Durch die Integration von Grünflächen und die Förderung der Biodiversität kann zudem ein Beitrag zur ökologischen Vielfalt geleistet werden.

4. Kulturelle und soziale Aspekte:

Die Gestaltung von baulichen Anlagen sollte auch die kulturellen und sozialen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Öffentliche Räume, die zur Begegnung und zum Austausch einladen, tragen zur Lebensqualität und zum Gemeinschaftsgefühl bei. Die Einbindung von Kunst und kulturellen Elementen in die Architektur kann zudem die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort stärken und den Ortscharakter bereichern.

14.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

Die Integration von baulichen Anlagen in die natürliche Geländeneigung ist ein wesentlicher Aspekt der architektonischen Planung und Gestaltung. Dabei geht es darum, Gebäude so zu positionieren und zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die vorhandene Topografie einfügen und die natürlichen Gegebenheiten optimal nutzen. Dazu gehört die Staffelung der Baukörper entlang der Hanglage, um eine terrassenartige Struktur zu schaffen. Diese Methode ermöglicht nicht nur eine bessere Integration in die Landschaft, sondern bietet auch den Vorteil, dass natürliche Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse optimal genutzt werden können.

III. Planliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung:

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

Zulässig im GE sind ausschließlich:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

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)

	<u>GE</u>
2.0 Zahl der Vollgeschoße:	max. III VG
2.1 Grundflächenzahl:	0,8
2.2 Geschoßflächenzahl:	2,4
2.3 Wandhöhen (WH)	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

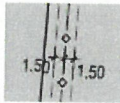
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom) (entfallen wg. Erdverkabelung)



unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)



Sicherheitszone der Oberflächenwasserleitung
Leitungen dürfen in diesem Bereich nicht überbaut werden.

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)

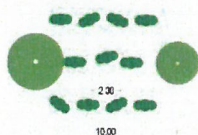
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

9.1



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.
Pflanzabstand (Förster) abgesprochen:
○ Laubbäume, Abstand 10 m
○ Sträucher, Abstand 2 m

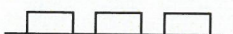
10. Sonstige Planzeichen

10.1



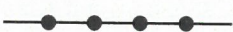
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 23

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



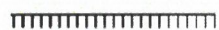
Parzellierungen (bzgl. der Grundstücksgrößen flexibel)

10.4



Einfahrtsbereich: 1 Zufahrt max. 10 m breit
2 Zufahrten mit jeweils 6,00m breite

10.5



Anbaufreie Zone

11. Entwässerung



Muldenrigole

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000
Untergriesbach - Röhrndl
Deckblatt Nr. 23 (GE)

Markt Untergriesbach

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- | | | |
|-----------|---|---|
| im Norden | : | Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| im Westen | : | Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| im Süden | : | Mischgebiet / Gewerbegebiet |
| im Osten | : | Staatsstraße St 2320 anschl. Landwirtschaftliche Nutzfläche |

Entwurf vom:	22. November 2024
Geändert am:	21. Februar 2025
Geändert am:	28. September 2025

Endausfertigung vom: 08. Dezember 2025

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

1. Allgemeines:

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNPL) weist diesen Bereich bereits als Gewerbegebiet aus. Die geplante weitere Bebauung erfordert jedoch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, um das Gebiet als Gewerbegebiet mit Deckblatt Nr. 23 auszuweisen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Mit der Erweiterung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung und Bereitstellung von Bauflächen, die dringend benötigt werden. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, und anderweitige Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet Untergriesbach für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Weiterentwicklung der vielfältig strukturierten heimischen Wirtschaft sowie die Ansiedlung neuer, nachhaltig ausgerichteter Betriebe ist das klare Ziel des Marktes Untergriesbach. Dadurch soll ein Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen geschaffen und die Ortsentwicklung nachhaltig und positiv gesichert werden. Obwohl Gewerbeflächen ausgewiesen sind, befinden sich diese im Privatbesitz, was dem Markt Untergriesbach den Zugang verwehrt. Um die Ansiedlung von Betrieben und Firmen zu ermöglichen und die Wirtschaft der Marktgemeinde zu stärken, müssen daher weitere Gewerbeflächen in einem gewissen Maß ausgewiesen werden.

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

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem, sodass Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennt voneinander abgeleitet werden. Auf diese Weise wird eine ordnungsgemäße und umweltgerechte Behandlung des Abwassers sichergestellt.

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gewährleistet. Damit ist eine gesicherte Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser gegeben.

Die Löschwasserbereitstellung wurde in enger Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat geprüft und festgelegt. Somit ist gewährleistet, dass im Brandfall eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht und die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt werden.

Die Entwässerung des im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Deckblatt 23“ anfallenden Oberflächenwassers soll durch eine Versickerung auf den jeweils betroffenen Grundstücken erfolgen. Damit wird das Niederschlagswasser ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und eine zusätzliche Belastung der öffentlichen Kanalisation vermieden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuches (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 08.11.2024 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.

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 zurzeit 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. 13.670 m²

Flächenbilanz

GE = 13.670 m²

- 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 Gemeinde 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. 23 (GE)

Markt Untergriesbach

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden	:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen	:	Landwirtschaftliche Nutzfläche
im Süden	:	Mischgebiet / Gewerbegebiet
im Osten	:	Staatsstraße St 2320 anschl. landwirtschaftliche Nutzfläche

Entwurf vom:	22. November 2024
Geändert am:	21. Februar 2025
Geändert am:	28. September 2025

Endausfertigung vom: 08. Dezember 2025

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 Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl“ mit Deckblatt 23 beschlossen, um die Planung den tatsächlichen Bedürfnissen in diesem Bereich anzupassen. Ziel dieser Änderung ist es, die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden zu ermöglichen. Diese Erweiterung ist notwendig, um den steigenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern.

Die Anpassung des Bebauungsplans soll sicherstellen, dass die neuen Gewerbeflächen optimal in die bestehende Infrastruktur integriert werden und den Anforderungen der ansiedelnden Unternehmen gerecht werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung gelegt, um die Lebensqualität der Anwohner zu erhalten und die natürlichen Ressourcen zu schonen.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der geplanten Bebauungsplan-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.

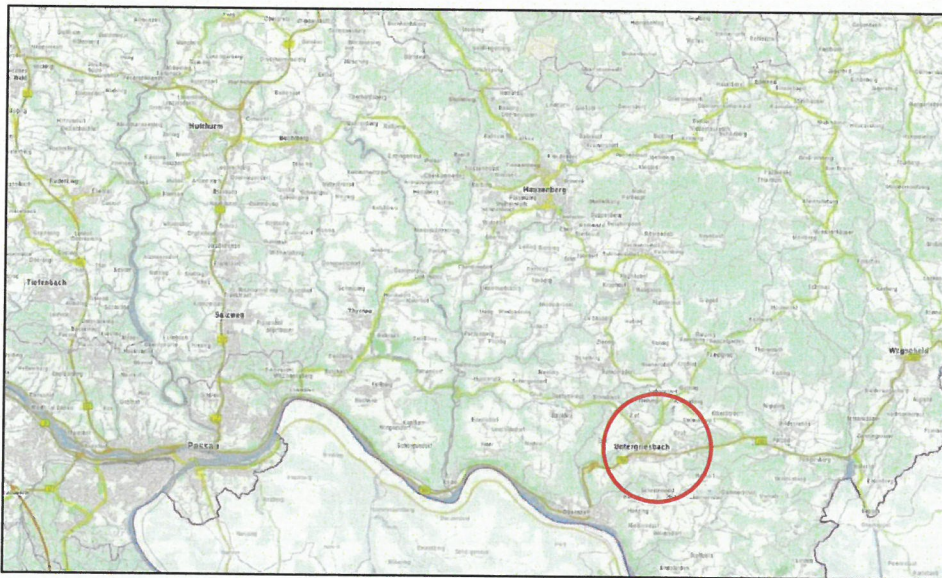


Abb. 3: Lage im Raum (aus bayern-viewer-plus)

1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Die Änderung im Flächennutzungsplan ist bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und besteht aus Teilflächen der Flurnummern 223/1, 224, 227, 228, 223 und 232 Gemarkung Untergriesbach.

1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Im Westen, Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereiches BBP, Deckblatt 23, 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 – Gesundheit, Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen - Keine Erholungsfunktion aufgrund der Nutzung. - Geringe Bedeutung für eine naturbezogene Erholung. - Vorbelastung durch die vorhandene Staatsstraße im Osten.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastrungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. - Betriebs- und anlagebedingt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entsteht ein Fachmarktzentrum mit erforderlichen Erschließungsflächen. Die Flächen um den Geltungsbereich sind gut durch Forst- und Wirtschaftswege erschlossen und dient der ortsnahe Erholung. Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Auf das Schutzgut Mensch sind gesamthaff geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	- Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen - Ein nach Norden abfallender Hang. - Östlich zum geplanten Gewerbegebiet sind aktuell von Gehölzbestände an der Staatstraße vorhanden. - Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch die Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild entsprechend verändert. Baubedingt sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit aufgrund der Inanspruchnahme von Offenlandflächen zu erwarten. - Anlagebedingt- und betriebsbedingt: Der Landschaft wird ein anthropogenes Element als Gewerbegebiet hinzugefügt. Eine Durchgrünung des Geltungsbereiches erfolgt gemäß den vorgesehenen Pflanzgeboten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich mittlere Auswirkungen.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch das geplante Gewerbegebiet ist mindestens als mittlere Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. - Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Ertragsfunktion auf. - Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Acker- und Grünland) genutzt.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeveränderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel bis hoch eingestuft werden. - Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom geplanten Vorhaben abhängig. Diese beschränkten sich auf die Gebäude. Der Versiegelungsgrad wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduziert. Für das Gewerbegebiet eine GRZ bis 0,80 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. - Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten

	Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. - Gesamthaft sind jedoch mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.
--	--

Schutzgut	Fläche
Beschreibung (Bestand):	- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,3 ha. Aktuell wird diese Fläche im neuen Flächennutzungsplan auch als Gewerbegebiet dargestellt.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Bau-, anlage- und betriebsbedingt: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die oben genannte Nutzung in ein in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem aktuellen Bestand deutlich erhöhen. Für das Gewerbegebiet ist eine GRZ bis 0,8 zulässig.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Gesamthaft kann von mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen werden.

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	- Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir größtenteils Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Durch das Gewerbegebiet entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. - Anlagebedingt: Im Bereich des Gewerbegebietes ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Hierdurch kann sich der Bereich entsprechend aufheizen. Die anlagebedingten Auswirkungen können als mittel eingestuft werden. - Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist im Bereich des Gewerbegebietes mit einem geringen Verkehrsaufkommen während der Geschäftszeiten zu rechnen. Insgesamt entstehen geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	- Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. - Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich zwar reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. - Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf

	das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließung und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können. - Es wird festgesetzt, dass auf jeder Bauparzelle jeweils Retentionszisternen eingebaut werden müssen.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	- Das unmittelbar betroffene Gebiet ist geprägt von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. - Biotopkartierte Flächen sind nicht vorhanden.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Baubedingt: Baubedingt sind Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. - Anlagebedingt: Durch das geplante Gewerbegebiet gehen gewisse Lebensraumfunktion verloren. Durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen (zeichnerische Festsetzungen) ist mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen. - Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung des Gebäudes und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die Staatstraße 2320 und den bereits vorhanden, angrenzenden Gewerbegebiets. Die betriebsbedingten Auswirkungen können als gering gewertet werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Insgesamt kann von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

Schutzgut	Kultur und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	- Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches oder im näheren Umgriff vorhanden.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	- Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	- Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering bis unerheblich zu bewerten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Wechselwirkungen

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

1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das Gewerbegebiet würde im Geltungsbereich weiterhin ganzflächig intensiver landwirtschaftlicher Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung betrieben werden. Das anfallende Niederschlagswasser könnte weiterhin über die belebte Bodenzone versickern. Vorhandene Grünstrukturen blieben erhalten.

Die zusätzlichen Gehölzanpflanzungen und damit auch eine CO₂-Bindung sowie Frischluftbildung würden voraussichtlich nicht erfolgen. Das Landschaftsbild würde nicht technisch überformt werden.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Deckblattes 23 sind der Erhalt und Schutz der Grünstrukturen im Nordwesten 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 Biotop- und Schutzgebiete eingeholt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfaden des Bayerischen Ministeriums angewandt.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen am nördlichen Ortsausgang der Marktgemeinde Untergriesbach soll das Gewerbegebiet erweitert werden.

Auf den vorgesehenen Grundstücksflächen wird die Errichtung von Gebäuden für Gewerbebetriebe. Der Geltungsbereich weist Grünflächen in einem Umfang von rund **23 %** aus.

Durch die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans wird eine städtebauliche Lücke mit gliedernden und strukturgebenden Gebäuden geschlossen. Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen durch die grünordnerischen Festsetzungen strukturreiche Grünflächen aus Baumreihen, Heckenpflanzungen, Wiesenflächen, Saum- und Staudenfluren. Hierdurch wird die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen und deren Wechselbeziehungen gefördert.

Trotzdem kommt es infolge der Errichtung der Gebäude, Erschließungsflächen und weiteren technischen Anlagen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Diese Eingriffe werden nachfolgend in der Abhandlung der Eingriffsregelung ermittelt und durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung verringert und durch Maßnahmen zur Kompensation ausgeglichen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Boden	mittel bis hoch
Fläche	mittel bis hoch
Klima und Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Kultur und Sachgüter	gering

2. Abhandlung Eingriffsregelung

Anlass:

Nachfolgend wird zur Ausweisung des Gewerbegebietes die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Bestandserfassung und Bewertung:

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021).

Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und besteht aus Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 223/1, 224, 227, 228, 223 und 232, Gemarkung Untergriesbach.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt des Gewerbegebiets: 13.670 m²

Abb. 6: Geltungsbereich auf Luftbild



Abb. 7: Geltungsbereich alt/ neu



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der Bay-KompV vor:

Biotoptyp- und Nutzungstyp	BCode	Wertepunkte	Wertigkeit
Intensiv bewirtschafteter Acker	A11	2	gering

Intervisgrünland	G11	3	gering
------------------	-----	---	--------

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2. Eingriffsregelung:

2.1 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkartefast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Die Ackerfläche besitzt eine hohe natürliche Ertragsfunktion, die Wiesen sind anthropogen überprägt.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit vorhandener Kaltluftproduktion (vgl. LRP 12: Kaltluftproduktion), jedoch ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir Acker- und Grünlandflächen in leichter Hanglage vor. Westlich, nördlich und östlich grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.5 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis **mittlere** naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,8.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

- a) Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
 - Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- b) Schutzgut Wasser
 - Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- c) Schutzgut Boden
 - schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

2.7 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, z.B. durch Pflanzgebote und Anlage von artenreichen Wiesen → Zur Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzung von Bäumen und Hecken → 2 % Planungsfaktor
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Flachdächer sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen → 1,0 % Planungsfaktor
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. → Für die Beleuchtung der Straßen, Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt. → 1 % Planungsfaktor
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen) → 1 % Planungsfaktor

Für die oben angeführten textlich und zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der Planungshoheit der Marktgemeinde Untergriesbach ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt.

2.8 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.⁴

Im vorliegenden Fall wird durch die Marktgemeinde Untergriesbach ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 5 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.⁵

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker	A11	2	2.974,33	0,8	4.759	5,0	4.521
Intensivgrünland	G11	3	10.695,67	0,8	25.670	5,0	24.386
Gesamt			13.670,00		30.429		28.907

2.9 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept:

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das vorliegende Satzungsverfahren in Höhe von 28.907 Wertpunkten erfolgt durch die Abbuchung vom bestehenden Ökokonto auf der hierfür angelegten Ausgleichsfläche in der Nähe von Taubing.

Die Übersicht über bereits vorgenommene Abbuchungen wurde dem Landratsamt übermittelt. Laut aktueller Aufstellung sind auf dem Ökokonto noch ausreichende Kapazitäten vorhanden, sodass die Kompensation vollständig abgedeckt werden kann.

Gemarkung	Flur-Nr.	Wertpunkte
Schaibing	264/5	28.907