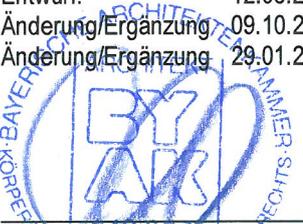


2. ÄNDERUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "Kroding"

Gemeinde: Untergriesbach
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Entwurf: 12.05.2020
Änderung/Ergänzung: 09.10.2020
Änderung/Ergänzung: 29.01.2021


Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt + Stadtplaner

Markt Untergriesbach, 04.03.2021



1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "K R O D I N G"

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlässt der Markt Untergriesbach folgende Satzung über die Erweiterung der Grenzen des i. Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kroding.

§ 1

Für den Ortsteil Kroding besteht bereits eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung aus dem Jahre 2000 und eine rechtskräftige Erweiterung aus dem Jahre 2003.

Diese bestehende Ortsabrundungssatzung wird um einen ca. 3.179 m² großen Teilbereich der Parzelle mit der Flur Nr. 1019 erweitert.

Im Gegenzug entfällt der nördliche Ausläufer der Flur-Nr. 1003/2 mit ca. 1.118 m² aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung.

Die Grenzen der Erweiterung und der entfallenden Fläche werden gemäß den, in den beiliegenden Lageplänen (M 1:5000 und M 1:1000) v. 29.01.2021 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für die in den beiliegenden Lageplänen farbig (braun) gekennzeichneten neu bebaubaren Flächen gelten zudem folgende Festsetzungen:

1) Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO (i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017) entsprechen.

Nicht zugelassen sind: (gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

- Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Pkt. 9 BauNVO
- sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO = (Vergnügungsstätten)

2) Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,6 betragen.

Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt dabei die Gesamtfläche des Grundstückes abzüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche.

3) Zulässige Dachformen:

- Satteldach: 10 - 25° Dachneigung
- Pultdach: 5 - 25° Dachneigung
(Nicht zulässig für Wohngebäude)

4) Dacheindeckungen:

Zulässig sind nur:

- Dachziegel: naturrot, braun;
- Dachbepflanzung;
- Blecheindeckung in Rot oder Silbergrau, jedoch nicht glänzend;
- unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig;

- 5) Max. zulässige Wandhöhen: talseits = 7,50 m
 bergseits = 6,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen).
- 6) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.
- 7) Sockelmauern aller Art sind unzulässig.
- 8) Fassadengestaltung: Die Fassaden sind nur zulässig mit Putz oder mit Holzverkleideten Oberflächen
- 9) Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind zwingend versickerungsfähig auszubilden.
- 10) Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- 11) Die planlich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese auszubilden.
 Es sind gemäß Plandarstellung insgesamt 13 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Pflanzqualifikation: H 3xv m.B., Stammumfang >12-14 cm.
 Pflanzung mit Wühlmauskorb und Rindenschutz. Entwicklungspflege der Krone über 10 Jahre.
 Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.:
 Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a.
 Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.
 Birnensorten: Gute Luise, Alexander, u.a.
 Zwetschgensorten: Hauszwetschge
 Walnuss
- 12) Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art nicht auf den Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.
- 13) Gegen Hang-/Oberflächenwasser aus den östlich gelegenen Flächen ist von den Bauherren im Erweiterungsbereich eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Hinweise:

1. Ein Löschwasserhydrant befindet sich etwa 35 m nördlich des Erweiterungsbereiches. Somit ist die Löschwasserbereitstellung sichergestellt.
2. Die Nutzung der Sonnenenergie mittels passiver Sonnenenergienutzung sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
3. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.

4. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg – zu melden.
5. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
6. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.
7. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Erweiterungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.
8. Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken:
Bäume und Gehölze die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, müssen einen Pflanzabstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtsgültigen Satzung.

§ 3

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG:

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Auf Grund der Anfrage des Grundstücksbesitzers und der darauf folgenden Begehung mit dem Markt Untergriesbach wurde die Bebaubarkeit des Grundstückes mit der Flur-Nr. 1019 im Vorfeld eruiert. Eine Bebauung der im Plan dargestellten erweiterten Parzelle ist grundsätzlich möglich.

Der Grundstücksbesitzer plant als erste Maßnahme die Errichtung eines Gebäudes für landwirtschaftliche Geräte in Verbindung mit einem Hackschnitzellager, da die nördlich gelegenen Gebäude auf den Flur-Nrn. 1015/1 und 1015/2 mit einer Hackschnitzelheizung beheizt werden.

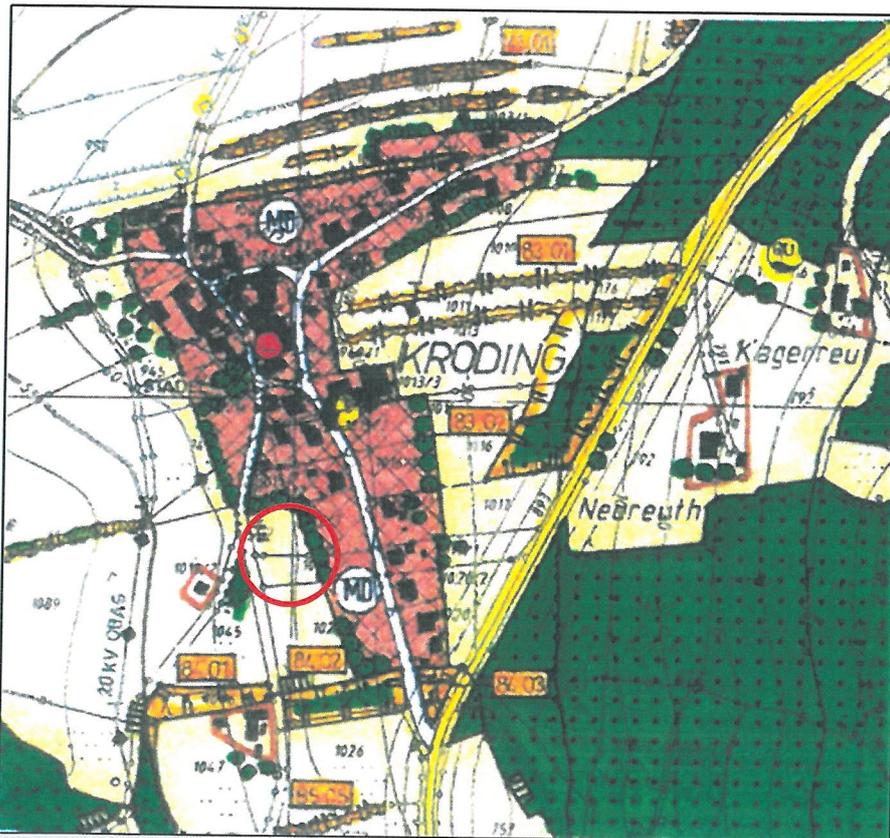
Im Rahmen einer gemeindlichen Abfrage notwendiger Änderungen im bestehenden Satzungsbereich hat sich weiterhin ergeben, dass der Eigentümer des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1003/2, Gemarkung Oberörtzdorf, keinen Bedarf an einer Baufläche hat. Aus diesem Grund entfällt der nördliche Ausläufer der Flur-Nr. 1003/2 mit ca. 1.118 m² aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat von Untergriesbach die 2. Änderung zur Ortsabrundungssatzung „Kroding“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

B. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die erweiterte Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

In der bestehenden Ortsabrundungssatzung ist als Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet ein „MD“ gemäß § 5 BauNVO festgelegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

C. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Markt Untergriesbach liegt im Osten des Landkreises Passau.

Der durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung erfasste Ortsteil "Kroding" liegt etwa 3 km nördlich des Ortszentrums von Untergriesbach.

D. Städtebauliche Konzeption

D.1. Allgemein:

Die mögliche neue Bebauung auf der Flur Nr. 1019 grenzt direkt an die bebauten Bereiche des Dorfgebietes Kroding an. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben.

Als orts- und landschaftsräumlicher Abschluss ist zwingend eine neu zu erstellende Bepflanzung zur freien Landschaft hin festgelegt. Der städtebauliche Abschluss zur freien Landschaft wird somit gegenüber der derzeitigen Situation eher positiv beeinflusst.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand.

Ziel der Planung ist es, den Ortsteil Kroding in südwestlicher Richtung um eine Teilfläche der Flur-Nr. 1019 zu erweitern und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss des Dorfes zu schaffen.

Nachdem auf dem nördlichen Ausläufergrundstück der Ortsabrundungssatzung keine Bauabsichten gegeben sind, beschließt der Marktrat der Gemeinde Untergriesbach, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich zu nehmen.

Städtebaulich ist der Entfall dieses Grundstückes positiv zu werten.

D.2. Begründung der GRZ von 0,6

Die Gesamtfläche des neu hinzukommenden Grundstückes beträgt 3.179 m².

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird aus städtebaulichen Gründen auf dieser Gesamtgrundstücksfläche eingeplant damit auch der Ortsrand von Kroding von dieser Ausgleichsfläche partizipiert.

Die Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche beträgt 1.390 m². Dies entspricht etwa 43,7 % der Gesamtgrundstücksfläche.

Es verbleiben somit als anrechenbare Grundstücksfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ nur mehr 1.789 m².

Um dieses anrechenbare Teilgrundstück noch sinnvoll nutzen zu können wird die GRZ mit 0,6 festgelegt.

E. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die gesamte Ortschaft Kroding und das erweiterte Grundstück sind verkehrlich durch die bestehenden Gemeindestraßen gut erschlossen.

Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist gesichert.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

c) Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

d) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch das bestehende Kanalnetz des Marktes Untergriesbach.

e) Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist auf dem eigenen Grundstück durch Flächenversickerung oder Sickerdohlen sicherzustellen.

f) Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserhydrant befindet sich etwa 35 m nördlich des Erweiterungsbereiches an der Gemeindestraße. Somit ist die Löschwasserbereitstellung sichergestellt.

F. UMWELTBERICHT:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der neuen Baufläche



SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung:

Bei der betroffenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine anthropogen stark beeinflusste Fläche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. (Siehe Luftbild)

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind entsprechend der derzeitigen Nutzung stark eingeschränkt.

Auswirkungen:

Im Bereich von neuen Gebäuden wird die Tier- und Pflanzenwelt, insb. während der Bauphasen, gestört.

In den textlichen Festsetzungen zur Satzung wird festgelegt, dass:

- Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern, nicht zulässig sind.

Durch die intensive neue Ortsrandeingrünung mit Schaffung einer Streuobstwiese wird, im Vergleich zur derzeitigen Nutzung, die Tier- und Pflanzenwelt in diesem Bereich eher positiv beeinflusst. Die Maßnahmen zur Begrünung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Der Boden ist derzeit anthropogen stark beeinflusst. Die Sickerfähigkeit ist jedoch größtenteils gegeben. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Nutzflächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen können bis zu ca. 30 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Es ist zu vermeiden, dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommt.

Im Bereich der neuen Ortsrandeingrünung wird der Boden nachhaltig positiv beeinflusst.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, betriebs- und anlagebedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiet.

Durch die Neigung des Gesamtgrundstückes ist der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auerschutz) bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt bei einer GRZ von 0,6 mind. ca. 66 %. ($1.789 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.073 \text{ m}^2 / 3179 \text{ m}^2 = 0,34 = 34\%$)

Eine möglichst flächige Versickerung ist somit gewährleistet.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge werden als zwingend versickerungsfähig festgelegt.

Weiters wird für die Erweiterungsfläche empfohlen, jeweils eine Regenwasserzisterne mit 6 m³ Nutzinhalt für die hausinterne Brauchwassernutzung zu erstellen.

Auf der gesamten Fläche wird, durch die möglichen Versiegelungen, der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt geringe bis mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die Düngung von Nachbargrundstücken ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen.

Auswirkungen:

Durch die mögliche Bebauung auf dem betroffenen einzelnen Grundstück wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Lokale Luftströmungen oder Windsysteme, sind nicht betroffen.

Neue Schadstoffemissionen durch neuen PKW-Verkehr auf der zusätzlichen Bauparzelle sind vernachlässigbar. Bzgl. der Beheizung von Gebäuden werden entsprechende umweltverträgliche Hinweise gegeben.

Ergebnis:

Durch die geringe Größe des Erweiterungsbereiches sind im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene bau- anlage- und betriebsbedingt nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Die Ortschaft Kroding ist ein Ortsteil des Marktes Untergriesbach, hat einen dörflichen Charakter und ist als Dorfgebiet MD ausgewiesen.



Auswirkungen:

Durch die mögliche neue Bebauung welche direkt an die vorhandene Bebauung anschließt wird nicht zerstörerisch in das Landschaftsbild eingegriffen.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dem Bestand angepasst.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) sind nicht berührt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau-, anlage und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der Nutzung als Lagerplatz keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke.

Auswirkungen:

Das Grundstück wird optisch auf Grund der derzeitigen Nutzung eher als störend empfunden. Man vermisst jegliche dörfliche Qualität. (siehe Luftbild bei Schutzgut Landschafts- und Stadtbild).

Durch die neu vorzunehmende Eingrünung des betroffenen Bereiches am Ortsrand als Streuobstwiese wird das Schutzgut Mensch deutlich gegenüber der derzeitigen Situation aufgewertet.

Das Gesamtbild des Dorfes Kroding partizipiert erheblich von dieser neu festgelegten Ortsrandeingrünung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bau- anlage und betriebsbedingt von einer geringen und eher von einer positiven Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Umweltauswirkungen der aus dem Geltungsbereich entfallenden Baufläche

Für die aus dem Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung entfallende Baufläche auf der Flur-Nr. 1003/2 sind Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna, Mensch, Wasser, Klima und Lufthygiene nicht gegeben, da sich die tatsächlich vorhandene Nutzung des Grundstückes nicht verändert.

Das Landschafts- und Stadtbild wird eher positiv beeinflusst, da der nördliche Zipfel als städtebaulicher Ausläufer entfällt und somit die gesamte Ortsabrundungssatzung kompakter erscheint.

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Durch die festgelegten neuen Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. der textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. (Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen).
- Aufgrund der geringen Fläche der zusätzlichen Baumöglichkeiten hat die Ortsabrundungssatzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.
- Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Kroding entwickelt sich der Umweltzustand so, wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung als freie Lagerfläche voraussichtlich auf Dauer weiter bestehen bleiben. Das negative Erscheinungsbild des Dorfes Kroding bliebe unverändert erhalten.

VERMEIDUNGS- UND VERRINGERUNGSMASSNAHMEN

Unter § 2 (Textliche Festsetzungen) sind entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen welche alle Schutzgüter betreffen, festgelegt.

AUSGLEICH / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen und die Ergebnisse wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen für die erweiterte Fläche auf Flur-Nr. 1019 erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des derzeitigen Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/ Bezeichnung
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume		x			teilversiegelte Flächen mit Schotter u. Sandflächen
Boden		x			anthropogen überprägter Boden mit Verkehrs- und Lagerflächen
Wasser		x			Kein Oberflächenwasser vorhanden großflächige Lagerflächen
Klima und Luft		x			keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			Ortsrand ohne dörfliche Qualitäten und ohne Bepflanzungen

Die Fläche ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren einzuordnen in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ A**.

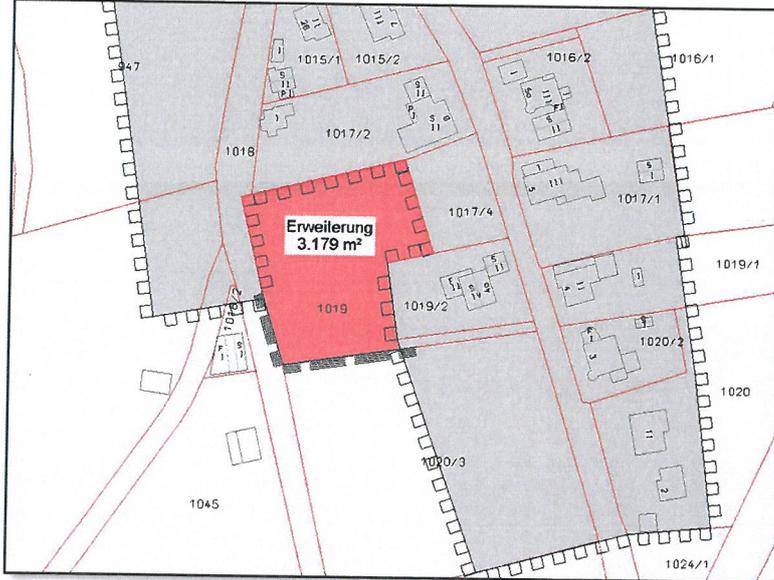
Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ A bei 0,3 – 0,6. Da die Grundflächenzahl nicht aus der gesamten Grundstücksfläche von 3.179 m² errechnet wird, sondern nur aus einer Teilfläche von 1.789 m² sind gemäß Berechnung unter dem „Schutzgut Wasser“ nur insgesamt maximal 34 % versiegelbar.

Am nördlichen Ausläufer der Flur-Nr. 1003/2 entfallen des weiteren ca. 1.118 m² aus der Satzung und somit aus der Bebaubarkeit.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird deswegen auf Grund der angeführten Berechnungen und der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen der Wert von 0,35 angesetzt.

a) Auszugleichende Flächen



Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches beträgt 3.179 m²

b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

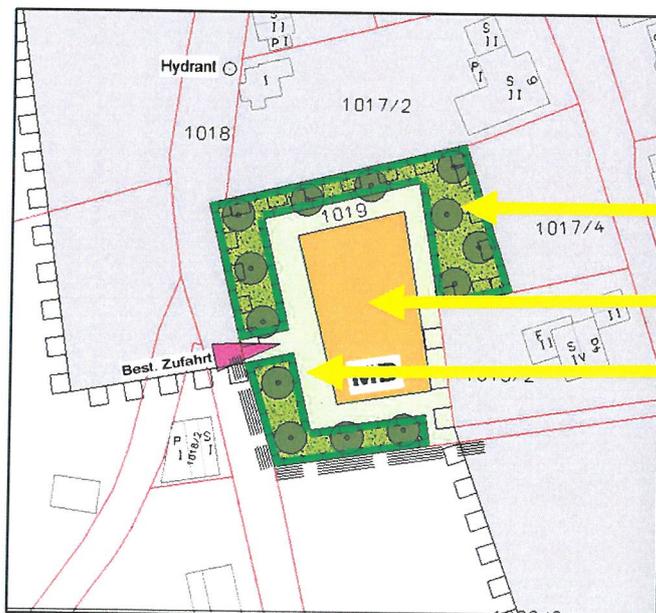
$$3.179 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.113 \text{ m}^2$$

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 1.113 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachl. sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist es landschaftsplanerisch relevant und sinnvoll, dass die Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem Grundstück geschaffen werden. Somit kann das Dorf Kroding partizipieren von der notwendigen Ausgleichsfläche.



Naturschutzrechtliche
Ausgleichsfläche = 1.390 m²

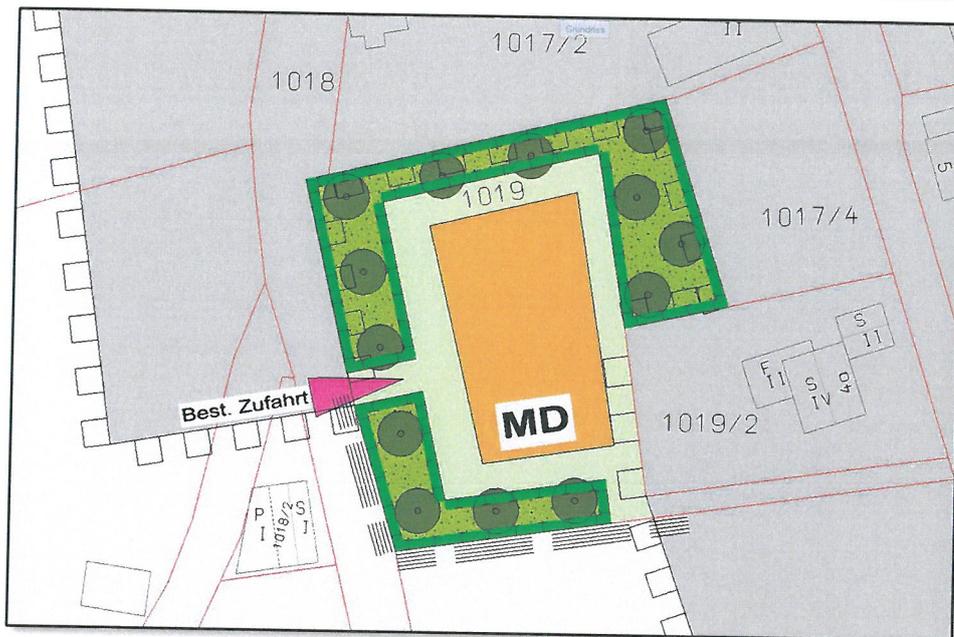
bebaubare Fläche = 893 m²

versickerungsfähige
Grundstücksfläche = 896 m²

Die im Plan dargestellte und textlich festgelegte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.390 m² und ist somit größer als die naturschutzrechtlich tatsächlich notwendige Ausgleichsfläche von 1.113 m².

Ausgleichsmaßnahmen:

Die planlich gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese auszubilden.



Es sind gemäß Plandarstellung 13 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualifikation: H 3xv m.B., Stammumfang >12-14 cm.

Pflanzung mit Wühlmauskorb und Rindenschutz.

Entwicklungspflege der Krone über 10 Jahre

Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.:

Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a.

Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.

Birnensorten: Gute Luise, Alexander, u.a.

Zwetschgensorten: Hauszwetschge

Walnuss

Die Wiese ist maximal 2 x im Jahr zu mähen, mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Pflanzenschutz; 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd frühestens 6-8 Wochen nach der ersten Mahd (je nach Witterung).

DINGLICHE SICHERUNG

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION („BILANZ“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ist der Eingriff in die Natur und die Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Untergriesbach hat am 20.07.2020 die 2. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Kroding" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Fachstellen

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 09.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2020 - 02.12.2020 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 09.10.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2020 - 02.12.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Untergriesbach hat in seiner Sitzung vom 20.01.2021 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.02.2021 - 22.02.2021 gegeben. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

6. Erneute Beteiligung der Fachstellen

Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.02.2021 - 22.02.2021 gegeben. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

7. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Untergriesbach hat am 24.02.2021 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Kroding“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 29.01.2021 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 04.03.2021

D. Mehl
Bürgermeister



8. Ausfertigung

Die 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Kroding" wurde am 04.03.2021 ausgefertigt.

Untergriesbach, den 04.03.2021

D. Mehl
Bürgermeister



9. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung zur Ortsabrundung "Kroding" wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.03.2021 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung i.d. Fassung vom 29.01.2021 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die 2. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Kroding" während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Untergriesbach, den 04.03.2021

D. Mehl
Bürgermeister





945

940

958

945/1

946

941

1013/3

947

1014

1015/1

1015/2

Hydrant

1017/2

1018

1017/4

Best. Zufahrt

1019

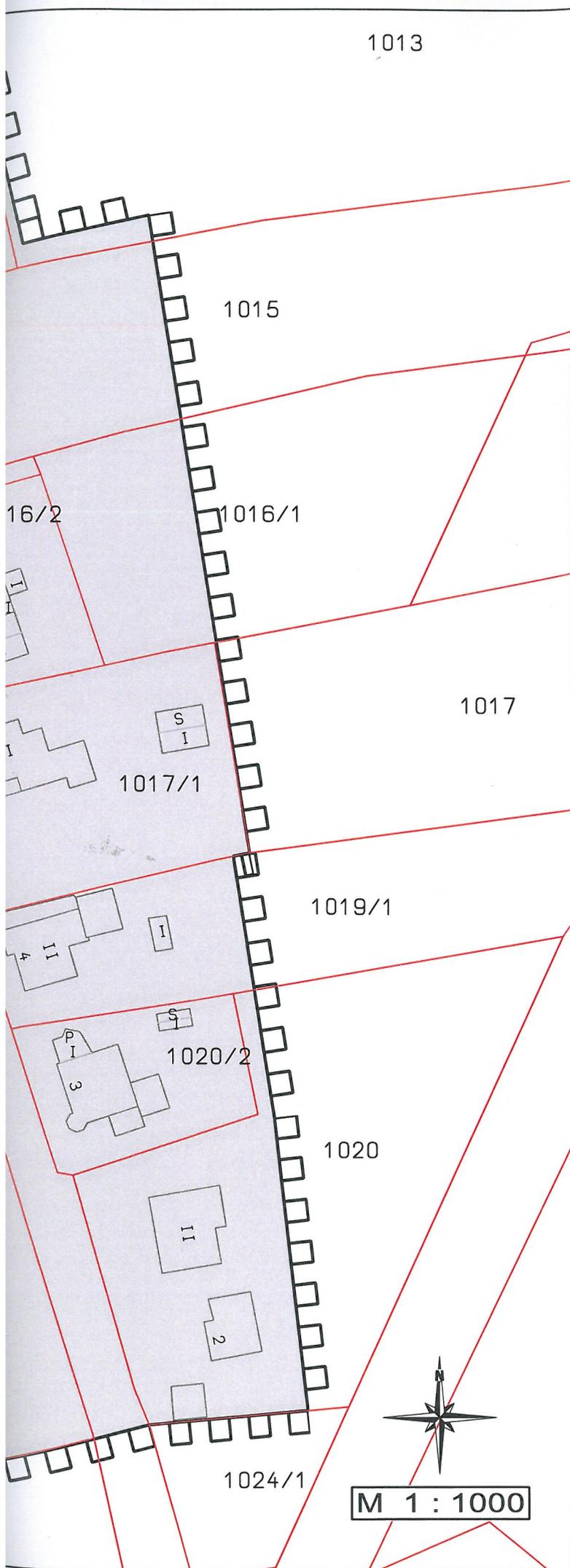
MD

1019/2

1045

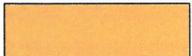
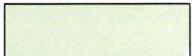
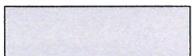
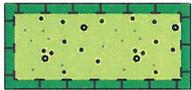
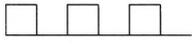
1020/3

1024



Legende:

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist farbig dargestellt

-  Aus dem Geltungsbereich entfallende Fläche
-  Neue Baulandfläche (MD gem. §5 BauNVO)
-  versickerungsfähige Grundstücksfläche
-  Bestehende Ortsabrundungssatzung
-  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
-  Bestehende Grenze der bisherigen OAS
-  Bereich der Erweiterung
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer
-  Neue Bäume

**Ortsabrundungssatzung
"Kroding"
Markt Untergriesbach**

Erstellt am : 12.05.2020
 Geändert am : 09.10.2020
 Ausfertigung : 29.01.2021

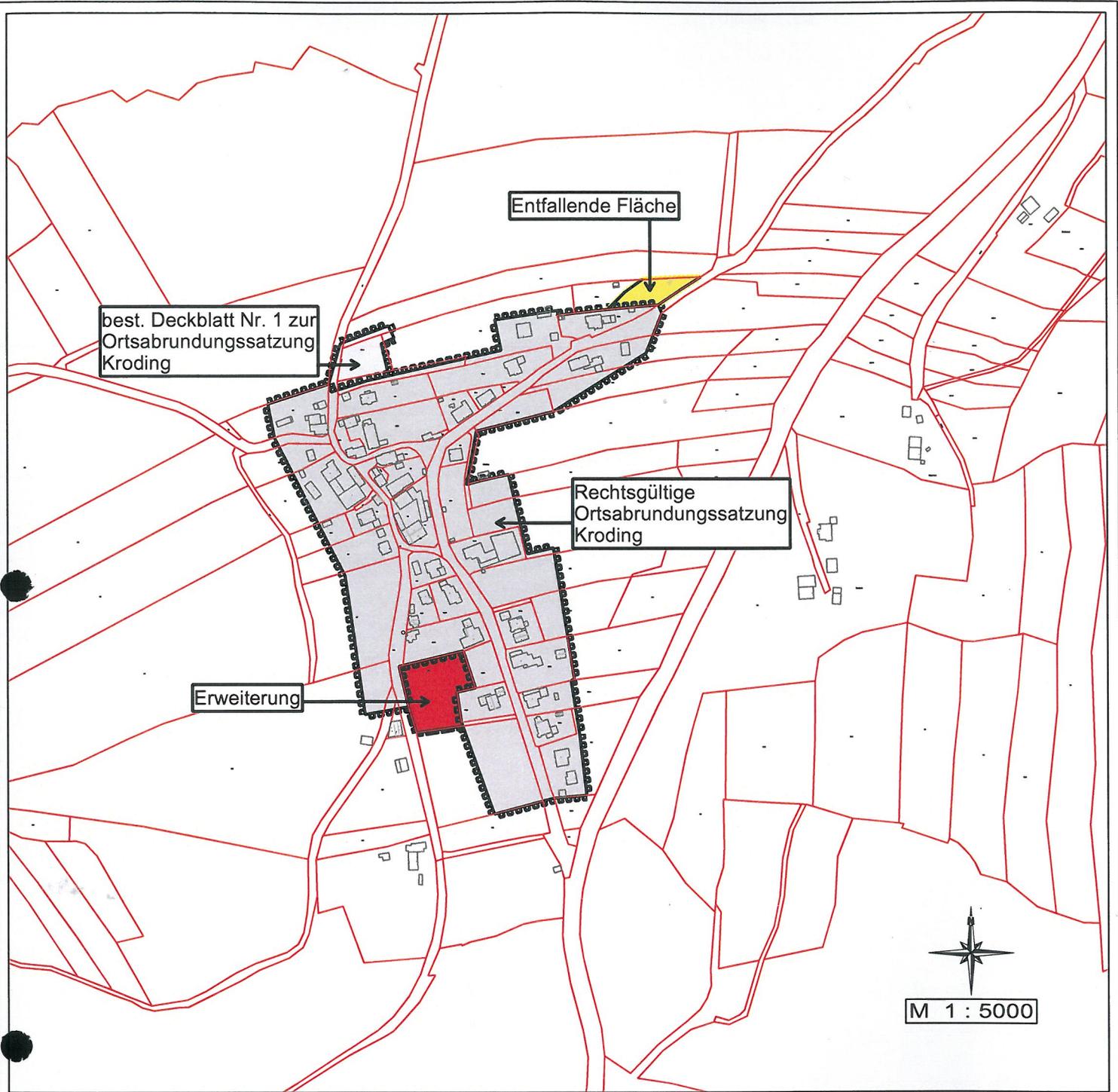

Dr. h.c. Feßl
 Architekturbüro
 Feßl & Partner



M 1 : 1000

Untergriesbach: 04.03.2021


 Marktgemeinde Untergriesbach



Ortsabrundungssatzung
 "Kroding"
 Markt Untergriesbach

Erstellt am : 12.05.2020
 Geändert am : 09.10.2020
 Ausfertigung : 29.01.2021

i. A. l. Feßl
 ARCHITECTURBÜRO
 Feßl & Partner

Untergriesbach: 04.03.2021

Feßl

Marktgemeinde Untergriesbach