

AUSGLEICHFLÄCHE 1:1000  
 DER EINGRIFF WIRD NICHT IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS (WA) "AM STEINKART OST II" VORGENOMMEN, SONDERN AUF DER FLÄCHE DER FLUR-NRN. 1592 (T), 1610, 1611 (T) GEMARKUNG KARPFHAM. DIE MASSNAHMEN, ENTWICKLUNGSZIELE UND PFLEGE MASSNAHMEN SIND AUF DEM MITGELIENDEN AUSGLEICHFLÄCHENPLAN VOM 09.04.2019, GEÄNDERT AM 23.07.2019, DER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH) KATJA LIND DARGESTELLT.

- PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG:**  
 Nummerierung nach PlanV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 1.1.3. ALLGEMEINES WOHNGEBIET N 54 BAUNVO
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 2.1. GESCHOSSFLÄCHENZAHL HOCHSTMASS
    - 2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL HOCHSTMASS
    - 2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSS HOCHSTMASS
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
    - 3.1. OFFENE BAUWEISE
    - 3.1.1. NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
    - 3.1.4. NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
    - 3.4. BAULINIE
    - 3.5. BAUGRENZE
  - VERKEHRSLÄCHEN**
    - 6.1. OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
    - 6.2. STRASSEN- U. GRÜNFL.-BEGRENZUNGSLINIE
    - 6.3. OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWISCHENSTIMMUNG
      - FLUGGANGBEREICH
      - ZUFAHRT REGENRÜCKHALTEBECKEN, FUSSWEG MIT WASSERGELENDBEDERDE
      - FORSTWEG, WIRTSCHAFTSWEG MIT WASSERGELENDBEDERDE
  - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
    - HAUPTABWASSERLEITUNG SCHMUTZWASSERKANAL UNTERIRDISCH
  - GRÜNLÄCHEN**
    - OFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
    - PRIVATE GRÜNLÄCHE
    - SPIELPLATZ
  - WASSERLÄCHEN, WASSERWIRTSCHAFT**
    - 10.1. WASSERFLÄCHE
    - 10.2. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, GEBÄUDEWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
      - REGENRÜCKHALTEBECKEN
      - ENTWÄSSERUNGSGRABEN, MÜLDE
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
    - 13.1. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
    - 13.2. ANPFLANZUNGEN, NICHT STANDORTGEBUNDEN
      - ANPFLANZUNGEN: BÄUME
      - ANPFLANZUNGEN: STRÄUCHER
      - ANPFLANZUNGEN: SONSTIGE BEPFLANZUNG
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - 15.1. GEPLANTES WOHNGEBÄUDE, DACHFORM FREI, DACHNEIGUNG MAX. 30°
    - 15.2. GEPLANTES NEBENGEBÄUDE, DACHFORM FREI, DACHNEIGUNG MAX. 30°
    - 15.3. ÜBERDACHTER STELLPLATZ, GARAGE
    - 15.9. BÜSCHUNG (DOPPELSTRICH = BÜSCHUNGSKRÖNE)
    - 15.13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
  - VERMESSUNGSÄMTLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN**
    - PARZELLENGRENZEN GEPLANT
    - FLURNUMMERN
    - HÖHENLINIEN
    - PARZELLENNÄHMERN
    - SICHTREIBER VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN FREIZUHALTEN
    - TRAFOSTATION
    - E-VERTEILER
    - BELEUCHTUNGSANLAGE

GFZ 0,6  
 GRZ 0,3  
 II

O  
 A  
 B

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

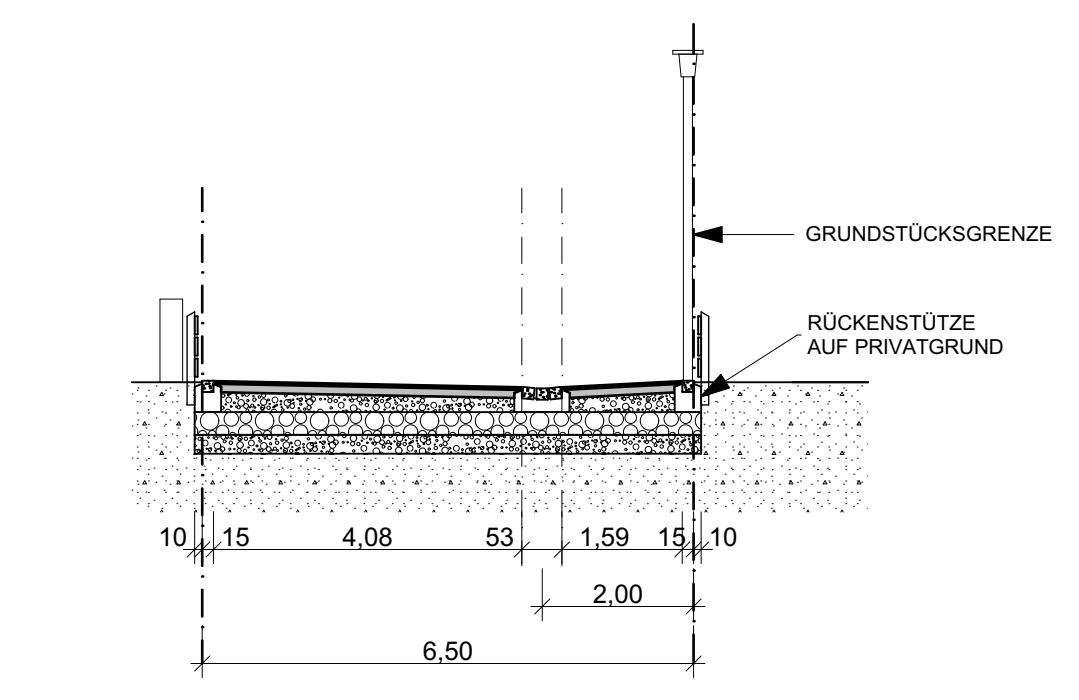
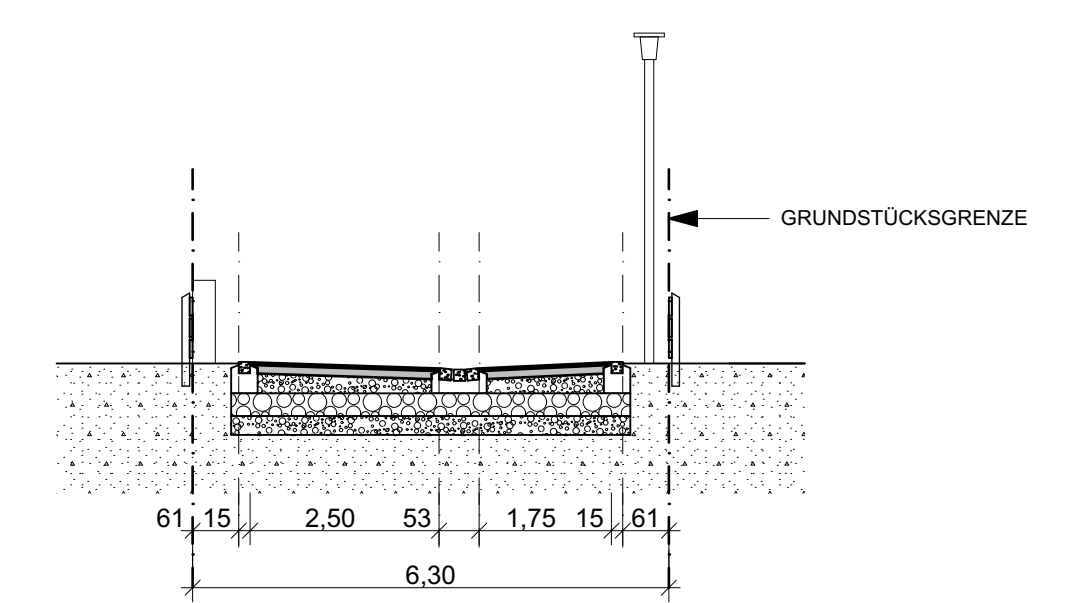
WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

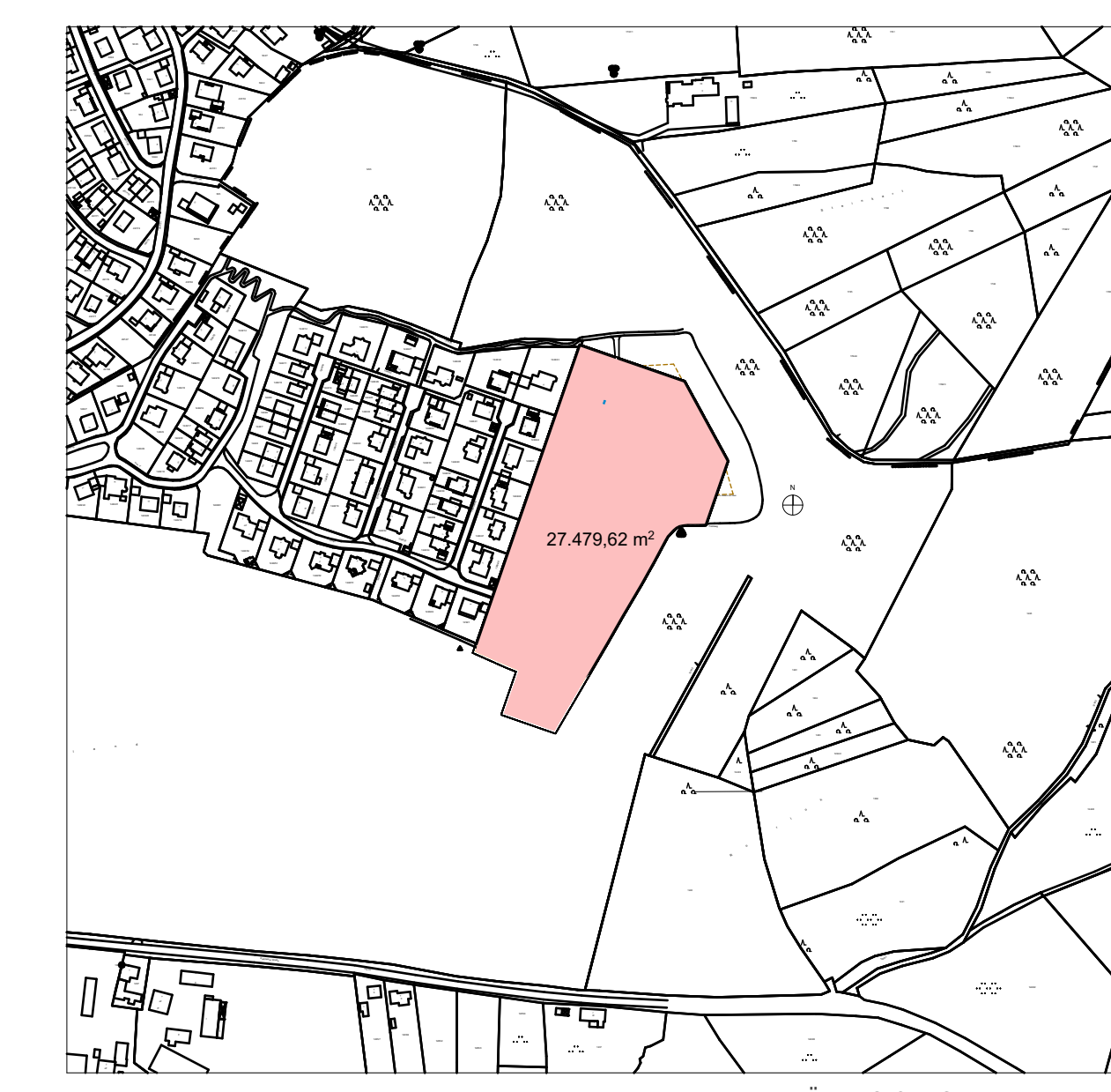
WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6

WA  
 GRZ 0,3  
 GFZ 0,6



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) "AM STEINKART OST II"



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

AUFTRAGGEBER:	STADT BAD GRIESBACH IM ROTTAL VERTRETEN DURCH 1. BGM J. FUNKKE SCHLOSSHOF 1 94086 BAD GRIESBACH IM ROTTAL	UNTERSCHRIFT:	
ENTWURFS- VERFASSER:	ARCHITEKTURBÜRO MARKUS GLENZ DIPL.-ING. (UNIV.), ARCHITEKT AM HÖHENRING 49 94086 BAD GRIESBACH	UNTERSCHRIFT:	
MASSSTAB:	1:500	DATUM:	Entwurf : 09.04.2019 geänd. : 23.07.2019 geänd. : 14.11.2019 zul. geänd. : 18.12.2019
	192-BP-01-A		



*Stand 09.04.2019, zuletzt geändert 26.02.2020*

Bebauungsplan und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA)  
„Am Steinkart Ost II“

Stadt: Bad Griesbach i. Rottal

Landkreis Passau

Reg.-Bezirk: Niederbayern

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16, Abs. 2 BauNVO

- zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- für alle Parzellen gilt  
als Höchstgrenze GRZ 0,3 gem. § 19 BauNVO  
als Höchstgrenze GFZ 0,6 gem. § 20 BauNVO

#### 1.3 Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise

- Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- für alle Parzellen außer Parzellen Nrn. 08 und 19 sind nur Einzelhäuser zulässig
- für die Parzellen Nrn. 08 und 19 ist nur eine Doppelhaushälfte zulässig

### 2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

#### 2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen nach Art 81 (1) Nr. 1 BayBO

##### 2.1.1 Geschossausbildung:

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf die Gebäudetiefe: zulässig 2 Vollgeschosse in Hangbauweise = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
- Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände: zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden!)

Als Referenz und späteres Kontrollmaß dienen die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien. Das Urgelände ist in den Bauantragsplänen darzustellen.

##### 2.1.2 Wandhöhe:

Die zulässige gemessene Wandhöhe beträgt:

- für alle Parzellen Hauptgebäude talseitig max. 7,50 m, bergseitig max. 6,50 m
- Nebengebäude talseitig max. 3,5 m, bergseitig max. 3,00 m

Die Wandhöhe bemisst sich an der Traufseite vom talseitigen Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Referenz und späteres Kontrollmaß dienen die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien. Das Urgelände ist in den Bauantragsplänen darzustellen.

Kniestock:

Ein Kniestock bis zur max. Höhe 1,30 ist zulässig für alle Parzellen, wenn das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird.

Die Kniestockhöhe bemisst sich vom fertigen Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **2.1.3** Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen zulässig mit einer max. Dachneigung bis 35°, sowie Flachdächer. Bei geneigten Dachflächen sind nur gleichseitig geneigte Dachflächen zulässig.

### **2.1.4** Dacheindeckung:

Unter Verweis auf die NWFreiV wird die Ausführung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- u. Bleidachflächen über 50 m<sup>2</sup> untersagt.

Dies gilt auch für Dachdeckungen in Titanzink. Zur Ausführung kommen ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen.

Dacheindeckungen aus Dachziegeln sind in naturrot oder als Engobe in Rot-, Braun u. Grautönen zugelassen. Die Verwendung künstlich bzw. organisch beschichteter Dachziegel ist unzulässig.

### **2.1.5** Dachgauben:

Dachgauben sind bei Dachausbau mit Kniestockausbildung gemäß Nr. 2.1.2 und einer Dachneigung von mind. 30 ° als stehende Giebelgauben zulässig. Je Dachfläche max. 2 Stück, Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m, max. 3,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Dachgaube.

### **2.1.6** Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich Dachformen, Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.

### **2.1.7** Einfriedungen:

Straßenseitige Zäune/ Einfriedungen sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen straßenseitige Zäune oder Hecken bis max. 0,80 m Höhe errichtet werden, damit ein Freies Sichtdreieck gewährleistet ist.

### **2.1.8** Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind in Bezug auf das natürliche, vorhandene Gelände bis max. 1,10 m Höhendifferenz möglich.

Stützmauern, Böschungssteine, Palisaden und dergleichen sind bis max. 1,10 m Ansichtsfläche zulässig. Die Gesamthöhe aus Stützmauer und darüber angebrachter Einfriedung oder Absturzsicherung darf 2,0 m nicht überschreiten.

Als Referenz und späteres Kontrollmaß dienen die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien. Das Urgelände ist in den Bauantragsplänen darzustellen.

#### **2.1.9 Werbeanlagen:**

Werbeanlagen nach Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO sind unzulässig.

### **3. Grünordnung**

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplans und mit diesem als ein Zusammengehöriges Planwerk zu betrachten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Begrünung und Bepflanzung vorzulegen!

#### **3.1 Rechtsgrundlage**

Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf Grundlage des BauGB, der BayBO sowie des BayNatSchG. Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

#### **3.2 Festsetzung für private befestigte Stellplatzflächen und Verkehrswege**

Die Befestigung der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen auf den Parzellen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit:

- a) Granitpflaster (Klein- / Großstein) mit Rasenfuge
- b) Granitähnliches Betonverbundpflaster, Drainpflaster, Sickerpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

Die Ausbildung von barrierefreien Rollstuhl oder Rollator gerechten Zuwegen zum Hauseingang bleiben davon unberührt, sofern diese untergeordnet sind.

#### **3.3 Festsetzungen für Vorgärten und private Grünflächen**

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind zu Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als gärtnerische Grünflächen unter Verwendung standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher, sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Schotter- und Kiesflächen sind nur als dicht bepflanzte, echte Kiesgärten (mind. 50 % Bodenbedeckung) mit einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Entsprechend der Planzeichnung ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gem. Pflanzliste (Pkt. 3.9.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden. Die Pflanzung von Thujahecken und Nadelbäumen mit höherem Wuchs als 6 m ist nicht zulässig.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Der Einsatz von Pestiziden, Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

### **3.4 Festsetzungen für die öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Blühflächen mit Ansaat einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. Entsprechend der Planzeichnung sind Laubbäume 1. bis 3. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. 3.9.1) zu pflanzen. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

Im Bereich des Spielplatzes ist ein strapazierfähiger Sport- und Spielrasen anzusäen. Die Verwendung giftiger Sträucher ist in der Umgebung des Spielbereichs zu vermeiden.

### **3.5 Festsetzungen für die Ortsrandeingrünung**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Planzeichnung eine zweireihige Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste (Pkt. 3.9.1) zu pflanzen, um einen strukturreichen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen. Im Bereich des Spielplatzes ist auf die Verwendung ungiftiger Sträucher zu achten!

Die Fläche ist von der Stadt Bad Griesbach zu pflegen.

### **3.6 Festsetzungen für die Ausgleichsfläche - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die im Ausgleichsflächenplan vom 09.04.2019 (zuletzt geändert am 23.07.2019) dargestellt und beschrieben sind.

Es sind insgesamt 6.870 m<sup>2</sup> auszugleichen. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme herzustellen und nach Fertigstellung von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist von der Stadt Bad Griesbach zu erbringen, die auch Eigentümer der Flächen ist.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.-Nr. 1592(T), 1610, 1611(T), Gemarkung Karpfham. Die Gesamtfläche der drei Flurstücke beträgt 7.520 m<sup>2</sup>, wovon 439 m<sup>2</sup> dem angrenzenden Biotop zuzuordnen sind. Der aufwertbare Bereich umfasst insgesamt 7.081 m<sup>2</sup> und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf dieser bisher für Ackerbau genutzten Fläche ist der erforderliche Ausgleich innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zu erbringen.

Als Ausgleichsmaßnahme erfährt der ausgewiesene Bereich eine Extensivierung. Es soll sich eine artenreiche Glatthaferwiese entwickeln.

### **3.7 Festsetzung für die Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss**

Das Regenrückhaltebecken ist für das anfallende Niederschlagswasser auf Grundlage eines 10-jährl. Regenereignis ausreichend zu dimensionieren und in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit der unteren Wasserbehörde vorab abzustimmen.

Bei der Gestaltung des Beckens sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Sohle und Böschungen sind zum Schutz des Grundwassers mit mind. 10 cm Oberboden anzudecken und zu begrünen.

Unter Verweis auf die Verkehrssicherungspflicht sind folgende Punkte zu beachten:

- Zu- und Abläufe mit Schutzgitter
- Vorhaltung einer schwer überkletterbaren Umzäunung mit mind. 1,25 m Höhe

### 3.8 Festsetzungen für Drosselzisternen/Kombizisternen

Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme gegen Starkregenereignisse ist auf den Bauparzellen jeweils eine Kombizisterne von 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Kombizisterne ist so herzustellen, dass 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen mittels gedrosselter, selbstentleerer Zisterne als Vorsorgemaßnahme gegen Starkregenereignisse fungiert. Weitere 6 m<sup>3</sup> Speichervolumen sind für die Gartenbewässerung etc. vorzuhalten. Die Zisternen müssen so ausgebildet werden, dass kein Grundwasser eindringen kann. Der gedrosselte Abfluss erfolgt mit 0,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal.

### 3.9 Weitere Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie im Geltungsbereich

#### 3.9.1 Pflanzliste mit Pflanzgröße / -qualität für öffentliche und private Grünflächen

##### **Bäume 1. Ordnung**

###### Pflanzgröße Hausgärten:

Hochstämme (3xv, m.DB.), StU mind. 14 - 16 cm

###### Pflanzgröße öffentliche Grünflächen:

Hochstämme (3xv, m.DB.), StU mind. 20 - 25 cm

Tilia cordata Winterlinde	
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides "Eurostar"	Spitzahorn "Eurostar"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn "Cleveland"
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

##### **Bäume 2. - 3. Ordnung**

###### Pflanzgröße:

Hochstämme (3xv, m.DB.), Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Acer campestre (nur heimische Arten)	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbusarten (Zierapfel-, Zierkirschen-, Weißdorn- und Mehlbeersorten u.a. standortgerechte Laubbaumarten)	

## **Obstbäume**

### Pflanzgröße:

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang mind. 12-14 cm

- Apfelsorten: z.B. Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
- Kirschensorten: z.B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
- Birnensorten: z.B. Gute Luise, Alexander
- Walnuss

## **Laubsträucher**

### Pflanzgröße:

Str. 4-Triebe (2xv, o.B.), 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **3.9.2** Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind vom Grundstückseigentümer so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### **3.9.3** Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

### **3.9.4** Sicherstellung des Pflanzraums

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchbepflanzung 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### **3.9.5** Erschließungsleitungen

Öffentliche Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind soweit als möglich im Bereich der Straßen zu verlegen.

### **3.9.6** Schmutzwasserentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Bad Griesbach und ist im Trennsystem (nur Schmutzwasser) an die öffentliche Kanalisation



anzuschließen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit herzustellen. Ein qualifizierter Entwässerungsplan ist als Bestandteil des Bauantrages erforderlich. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Bad Griesbach i. Rottal (Entwässerungssatzung – EWS) wird hingewiesen.

### **3.9.7 Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf den Bauparzellen anfallendes Niederschlagswasser wird dort durch geeignete Materialien oder Methoden versickert, damit negative vorhabenbedingte Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme bei Starkregenereignissen (Dachwasser etc.) ist eine Kombizisterne mit insgesamt 12 m<sup>3</sup> Volumen, aufgeteilt in 6 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss und 6 m<sup>3</sup> zusätzlichem Speichervolumen pro Parzelle vorzuhalten (Pkt. 3.8). Niederschlagswasser aus öffentlichen Bereichen (Straßen etc.) wird in den öffentlichen Regenwasserkanal und somit dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, was in einem parallel zum Bebauungsplan laufenden Wasserrechtsverfahren gesondert behandelt wird. Die Regenrückhaltung in Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss und die Abfuhr von Oberflächenwasser mittels Grabenrinne bei Starkregen wird dort ausführlich behandelt.

In Bezug auf die Bauleitplanung gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser schadlos ohne Vermischung mit Schmutzwasser oder Grundwasser abzuleiten ist. Durch die Bauleitplanung wird ferner die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- u. Bleidachflächen untersagt.

Zur Förderung der Verdunstung werden überdies noch weitere Maßnahmen empfohlen:

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich
- Ausbildung von untergeordneten Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Ausbildung begrünter Flachdächer für Garagen und Nebengebäude

### **3.9.8 Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser**

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der öffentlichen Straßen oder sonstige öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen etc.).

### **3.9.9 Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz, bzw. hier der Schutz vor partiell auftretenden Starkregenereignissen, wird im parallel laufenden Wasserrechtsverfahren für das Planungsgebiet erörtert. In Bezug auf die Bauleitplanung wurde der Hochwasserschutz mit der Errichtung eines für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegten Regenrückhaltebeckens mit Drosselabfluss im Geltungsbereich berücksichtigt, sowie darüber hinaus noch die Vorhaltung von Drosselzisternen/Kombizisternen mit einem Regenrückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> und einem weiteren Speichervolumen von 6 m<sup>3</sup> pro Parzelle als zusätzliche Vorsorge-maßnahme.

### **3.10 Abschließende Hinweise**

#### **3.10.1 Grundwasser**

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasseradern angeschnitten werden können. Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Eine vorübergehende Absenkung des oberflächennahen Grundwassers gem. Art. 70 Abs. 1 Ziff. 3 BayWG erfordert eine entsprechende Erlaubnis.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. in Oberflächengewässer ist nicht statthaft.

#### **3.10.2 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu berücksichtigen. Das Löschwasser soll möglichst aus DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können. Weitere Einzelheiten zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat abzuklären.

#### **3.10.3 Wasserhaushalt**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### **3.10.4 Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen**

Vor Beginn von Grabungen und Pflanzungen ist die Lage von Erdkabeln, Leitungen und Kanälen mit den Netzbetreibern (Bayernwerk, Deutsche Telekom AG, ESB - Energienetze Bayern GmbH, Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe) sowie der Stadt Bad Griesbach i. R. zu klären.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der „Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen“ bzw. die DVGW-Richtlinie 125, sind zu beachten.

Zu beachten sind auch die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C 22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“.

### 3.10.5 Bodenbeschaffenheit:

Im gesamten Baugebiet ist vereinzelt mit dem Vorkommen von größeren Felsen bzw. Steinblöcken zu rechnen. Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung beim Hausbau wird empfohlen.

### 3.10.6 Landwirtschaftliche Emissionen:

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

### 3.10.7 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im LRA Passau.

### 3.10.8 Kabelhausanschlüsse

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 3.10.9 Trassen für Telekommunikationsanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und den nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Entwurf:

Markus Glenz

Dipl.-Ing. (Univ.), Architekt

Am Höhenring 49

94086 Bad Griesbach i. Rottal

Bad Griesbach i. Rottal, 09.04.2019

geändert: 23.07.2019

geändert: 14.11.2019

geändert: 18.12.2019

zuletzt geändert: 26.02.2020





# Bebauungs- und Grünordnungsplan



## WA „Am Steinkart Ost II“ Gemeinde Bad Griesbach

### Begründung mit Umweltbericht

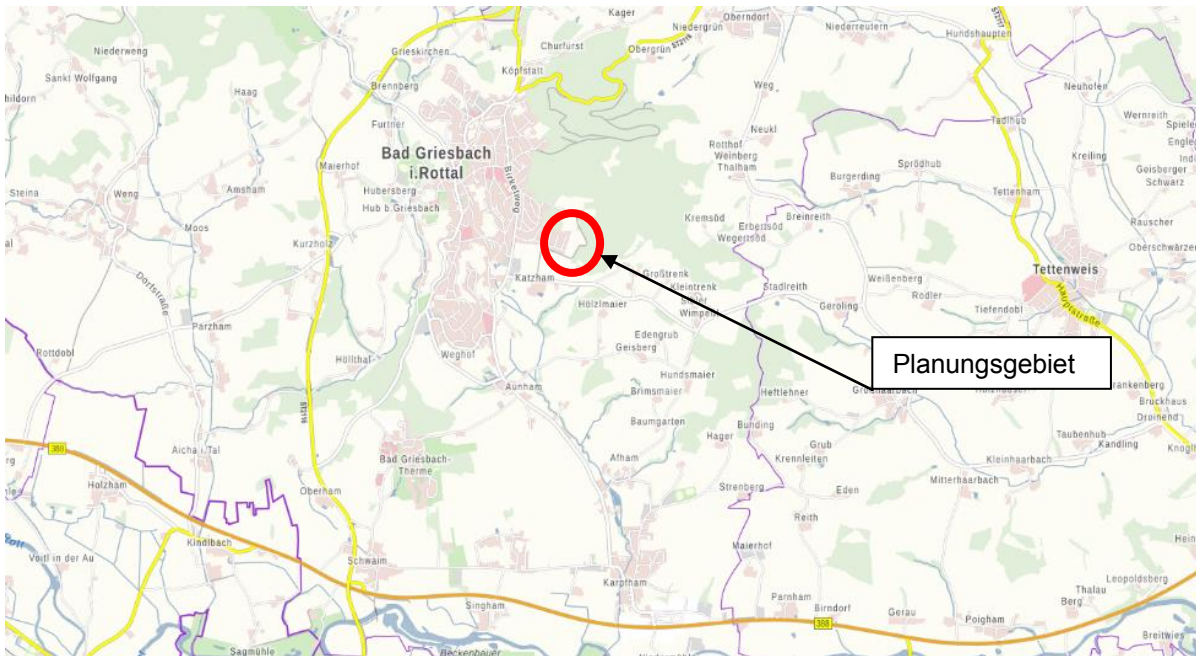


Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab, BayernViewer 2019

**GLENZ ARCHITEKTEN**

Architekturbüro Markus Glenz  
Am Höhenring 49, 94086 Bad Griesbach  
Tel: 0 85 32/ 92 32 23 Fax: 0 85 32/ 92 35 41  
[www.glenz.eu](http://www.glenz.eu)



**LINDGRÜN**

Edhofstraße 10, 94140 Ering a. Inn  
Tel 08573 348444  
Fax 03212 7855463  
Mobil 0163 8100678  
email [kl@lindgruen.cc](mailto:kl@lindgruen.cc)

Fassung vom 09.04.2019

geändert am 23.07.2019 und 14.11.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019

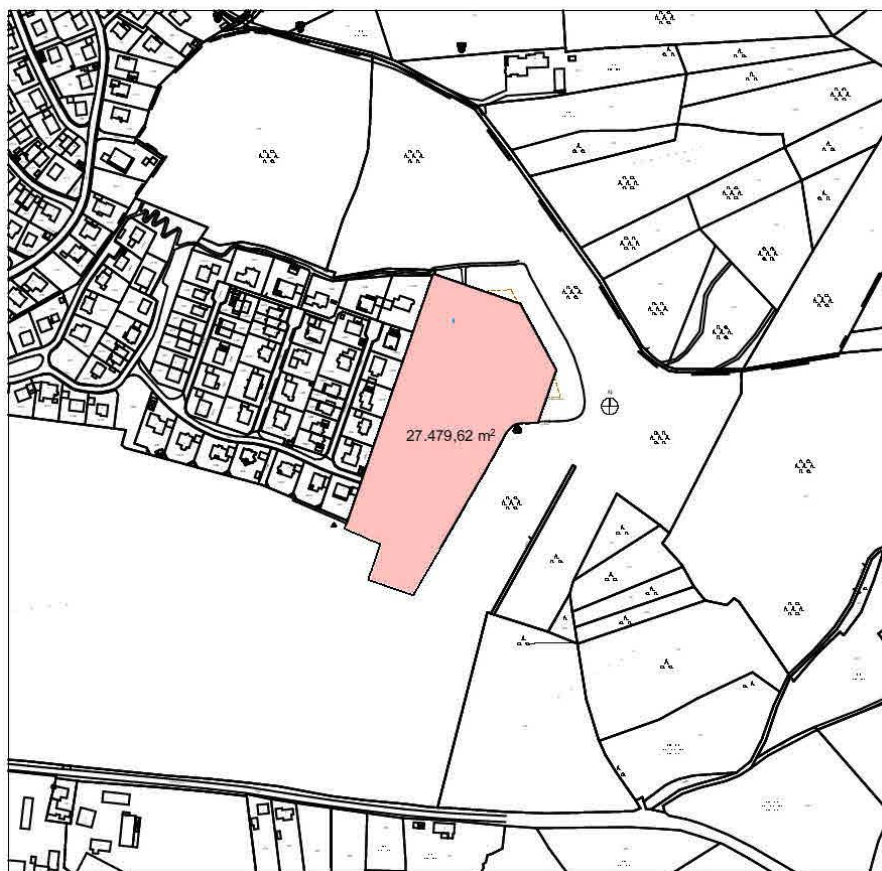
„Am Steinkart Ost II“  
Fassung vom 09. April 2019; Seite 1 von 31  
zuletzt geändert am 18.12.2019

Bebauungs- und Grünordnungsplan allgemeines Wohngebiet (WA)  
„Am Steinkart Ost II“

Stadt: Bad Griesbach i. Rottal  
Landkreis Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

---

**B E G R Ü N D U N G   Z U M   B A U L E I T P L A N E N T W U R F**



Geltungsbereich, maßstabslos

**Vorbemerkung:**

Entsprechend BauGB §2a hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sowie die im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

**Anlass und Zweck für die Neuaufstellung des Bebauungsplans**

Nach dem RP Donauwald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass die Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird. Anhand der im Folgenden aufgeführten Indikatoren leitet die Stadt Bad Griesbach die Notwendigkeit der Schaffung neuen Baulandes für Wohnbebauung an der geplanten Stelle ab. Die Indikatoren wurden im Rahmen des aktiven Flächenmanagements der Stadt Bad Griesbach ermittelt.

- **Indikator: Demographische Entwicklung**

Der Demographie Spiegel Bayern, Hrsg. im April 2016, prognostiziert für Bad Griesbach von 2014 – 2034 nur einen moderaten Bevölkerungsanstieg mit insgesamt 3,2% unter gleichzeitiger Zunahme des Anteils der Alten.

Tatsächlich gab es in Bad Griesbach seit 2014 – 2018 einen Bevölkerungsanstieg von ca. 8.626 auf 9.092 Einwohner, was in diesem Zeitraum einer Steigerung von ca. 5,4% entspricht und gegenüber der Prognose aus dem Demographie Spiegel Bayern schon alleine für das Jahr 2018 einer Abweichung von 192 Einwohnern oder 2,2 % bedeutet. Die Prognose aus dem Demographie Spiegel hat sich bisher nicht bewahrheitet.

Nun zeichnete eine aktuelle Qualifizierte Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ein etwas differenzierteres Bild der demographische Situation und künftigen Entwicklung. So wird der demographisch bedingte Bedarfsanstieg an Krippenplätzen mittelfristig die vorhandenen Kapazitäten deutlich übersteigen. Über neueste Entwicklung der Migration wird u.a. berichtet:

„In den letzten 5 Jahren gab es nennenswerte Zuzüge von 2 besonderen Gruppen: Flüchtlinge und Zugezogene aus EU-Balkanländern sowie osteuropäischen EU-Staaten. Bei beiden Gruppen sind zum Teil bereits Kinder mitgezogen, zum anderen Teil sind noch Familiennachzüge sowie Geburten aus diesen Gruppen zu erwarten. [...] Für die kommenden Jahre ist insgesamt eine weitere Zunahme der Zahl der Kinder aus den neueren Zuwanderungsgruppen in der Stadt Bad Griesbach i.Rottal zu erwarten.“ Dr. Tekles, Herbert (Dezember 2018): Kindertagesstättenplanung für die Stadt Bad Griesbach i.Rottal, Qualifizierte Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG, Seite 28-29, 36



Anzahl der Einwohner mit 1. Wohnsitz in der Stadt Bad Griesbach i.Rottal:

	Flüchtlinge	Ost-EU-Ausländer	Insgesamt
Anzahl am 31.12.2017			8.996
Anzahl am 21.08.2018	171	767	9.092

Tabelle Seite 28 aus o.g. Quelle

Gemäß einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung zum Kinderreichtum in Deutschland sind kinderreiche Familien u.a. auch am stärksten in Bayern verbreitet: Demnach haben 15,3% aller Frauen im Landkreis Passau drei oder mehr Kinder.

„Es zeigt sich, dass in Regionen mit einem hohen Anteil an großen Wohnungen viele kinderreiche Familien leben. „Verbesserungen der Infrastruktur für Familien vor Ort, bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie mehr Wohnungen mit fünf oder sechs Zimmern können helfen, dass Kinderwünsche realisiert werden“, sagt Forschungsdirektor Dr. Martin Bujard.

(<https://www.bib.de/DE/Aktuelles/2019/2019-06-26-BiB-Studie-Kinderreiche-Familien-in-Deutschland.html>)

Darüber hinaus steigert die Ausweisung von 25 neuen Bauparzellen für Wohnbebauung auch die Attraktivität des Standortes gegenüber jungen Familien. Das wird sich längerfristig positiv für Bad Griesbach auswirken, gerade wenn der Wohnraum in den großen Ballungszentren immer knapper und teurer wird.

- **Indikator: Rege Bautätigkeit im Innenbereich**



Beispiel Nachverdichtung: Wohnanlagen Grüner Weg, Foto M. Glenz

Die Stadt Bad Griesbach ist bestrebt in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2. möglichst vorrangig zu nutzen. In jüngster Zeit wurde durch die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne für größere barrierefreie Wohnanlagen im Altstadtkern, an der Haagstraße und am Grünen Weg, die Intention zur städtebaulichen Nachverdichtung deutlich unterstrichen. An vielen weiteren Stellen im Innenbereich (Rapotoweg, Maria-Schmid-Str., Hochstraße, Oberweinzierler Straße usw.) kam es auf Grundlage des §34 BauGB zur Nachverdichtung durch Wohnbebauung im Innenbereich.

### Innenverdichtung mit Geschößwohnungsbau in Bad Griesbach

Bauwerk	Flurnummer	Gemarkung	Bebauungsplan	Status	Wohn-einheiten
Wohnanlage Aunhamer Weg 13, 15, 17	982/2, 982, 982/3	Karpfham	Am Lindenfeld DB64 + 65	Fertiggestellt	6 + 8 + 6
Wohnanlage Herzog-Heinrich-Str. 19	413/7	Griesbach	§34 BauGB	Fertiggestellt	7
Wohnanlage Grüner Weg 1, 2, 3	52, 51/2	Griesbach	Grüner Weg	Fertiggestellt	13
Wohnanlage Haagstraße 28	44	Griesbach	§34 BauGB	In Planung	ca. 10
Wohnanlage Oberweinzierler Str. 10	950/2	Karpfham	§34 BauGB	Im Bau	5
Wohnanlage Hauptstr. 23	291/2	Griesbach	§34 BauGB	Bauantrag beim LRA	12
Wohnanlage Dr.-Hans-Karl-Fischer-Str. 19 - 29	298/158	Griesbach	Grieskirchner Feld II DB12	Im Bau	57
Wohnanlage Dr.-Hans-Karl-Fischer-Str. 8, 32, 34	298/166, 298/167, 298/168	Griesbach	Grieskirchner Feld II DB12	In Planung	30
Wohnanlage Hauptstr. 16a	101/2, 102	Griesbach	§34 BauGB	In Planung	ca. 20
Wohnanlage Passauer Str. 18	19/2	Griesbach	§34 BauGB	Im Bau	5

- **Indikator: Aktuelle Grundstücksnachfrage**

Nach Veröffentlichung am 01.03.2019 des Vorhabens in der Lokalzeitung im Rahmen des Haushaltsentwurfs liegen bei der Stadt für die geplanten 25 Bauparzellen bereits 44 konkrete Anfragen von Bauwerbern vor, davon überwiegend mit Bewerbern aus dem Gemeindegebiet.

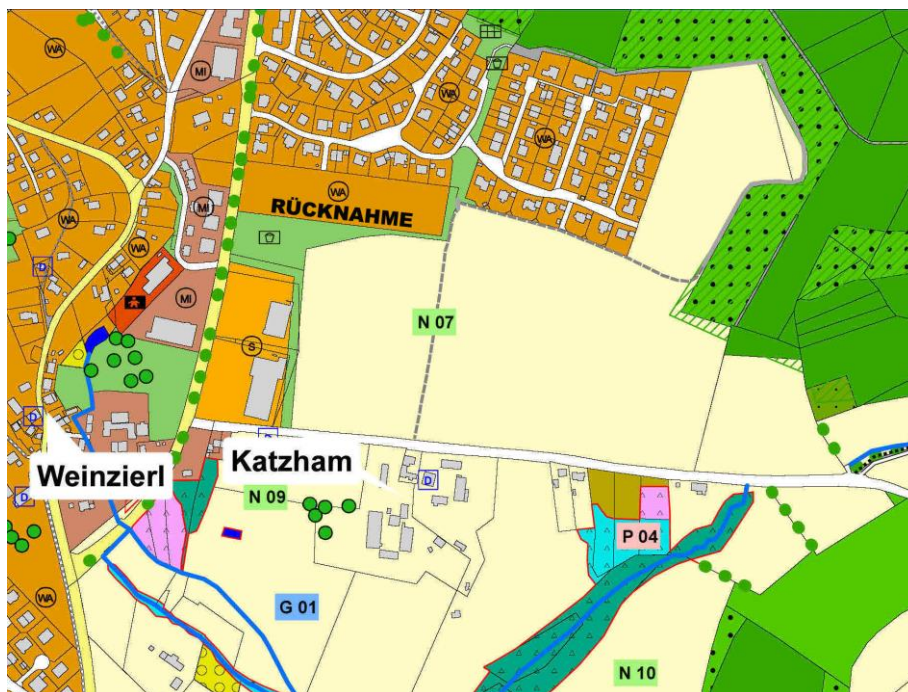
- **Indikator: Aktives Flächenmanagement**

Nicht überall dort, wo die Betrachtung eines Luftbildes des Ortskerns auf Flächenreserven zur Nachverdichtung im Sinne des LEP 3.2 schließen ließe, lassen sich die Potentiale der Innentwicklung tatsächlich auch abrufen. Die unterschiedlichen Baulandtypen wurden im aktuellen Flächenmanagement Bericht zur Stadt Bad Griesbach dargestellt, der u.a. auch die eingeschränkte Verfügbarkeit der Grundstücke aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse im Innenbereich wiedergibt (Flächenmanagement ILE Klosterwinkel, Planwerk FP, 2019)

Ob aufgrund der zukünftigen demographischen Entwicklung die tatsächliche Verfügbarkeit dieser freien Grundstücke im Innenbereich zunehmen wird, kann derzeit noch nicht abschließend bewertet werden.

Die momentane Möglichkeit an der betreffenden Stelle in Angrenzung zur Siedlungsstruktur potentiellen Baugrund überhaupt zu erwerben, stellt für die Stadt Bad Griesbach einen absoluten Glücksfall dar.

Da der Geltungsbereich des Planungsbereichs aber im gültigen FNP noch als Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt ist, wird die Stadt Bad Griesbach - um den Grundsätzen des LEP 3.1 zu folgen - den aktuellen Entwurf des FNP überarbeiten, und Wohnbauflächen die derzeit nicht realisiert werden können, wieder zurücknehmen. Hierbei handelt es sich explizit um eine größere geplante südliche Erweiterung des betreffenden Baugebietes Steinkart Süd, in Richtung des Sondergebietes an der Karpfhamer Straße.



Die Ergebnisse aus dem Flächenmanagement der ILE Klosterwinkel werden in das weitere Gesamtfortschreibungsverfahren des FNP einfließen.



- **Indikator: Anknüpfung an die bisherigen Planungen**

Gemäß LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Schon beim vorhandenen Baugebiet wurde im B-Plan die spätere Erweiterbarkeit mit einem Erschließungsast planerisch mitbedacht, so dass die aktuelle Planung nur eine konsequente Umsetzung bereits vorhandener Überlegungen darstellt. Die Siedlungsstruktur wird nun bis zum Waldrand entsprechend dem RP Donauwald B II 1.3 (Grundsatz) mit einem strukturreichen Übergang und 25 m Abstand der Bebauung umgesetzt.

## **Begründung für das Planungskonzept Einzelhausbebauung für junge Familien**

Die Stadt Bad Griesbach nimmt bewusst von ihrer Planungshoheit gebrauch und möchte mit dem Planungskonzept der überwiegenden Einzelhausbebauung ausdrücklich jungen Familien die Gelegenheit geben, sich in Bad Griesbach nieder zu lassen. Somit soll mit dieser Maßnahme bewusst dem demographischen Wandel und der steigenden Überalterung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Der Stadtverwaltung liegen zwischenzeitlich schon 44 Grundstücksanfragen von überwiegend jungen Familien vor, so dass die Stadt sich in ihrer Ausrichtung - für junge Familien Bauland zu schaffen – bestärkt fühlt.

Die periphere Lage des Siedlungsgebietes ist infolge mangelnder Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV nach Ansicht der SBG weniger für seniorengerechte Wohnanlagen geeignet. Die SBG setzt sich zum Ziel barrierefreie Geschosswohnungsbauten überwiegend in Zentrumsnähe zu schaffen und nicht am Siedlungsrand. Zurzeit sind ca. 180 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten für Senioren in Planung oder wurden realisiert. (vgl. Tabelle Seite 5).

Durch seine ausgeprägte Hanglage eignet sich das Gebiet am Waldrand wohl auch mehr für junge Familien.

Die SBG hat im Vorfeld mit Nachdruck nach Flächen gesucht um vorrangig dem Gebot der Innenentwicklung gerecht zu werden. Die SBG hat sich bewusst zum Ziel gesetzt Wohnbebauung in überwiegender Form von Einzelbebauung (Einfamilienhäuser) an dieser Stelle für junge Familien zu ermöglichen. Entsprechende Grundstücksflächen im Innenbereich stehen momentan im Stadtgebiet in ausreichender Form nicht zur Verfügung und können auch nicht käuflich erworben werden.

### **1. Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Waldeckstraße erschlossen. Intern wird das Gebiet über einen Wohnweg in Form einer Kehrschleife erschlossen.

### **2. Medien Strom, Gas, Telefon**

Die Versorgung mit Strom, Telefon und Erdgas ist über die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

### **3. Wasserversorgung**

Der Planungsbereich wird an das Leitungsnetz der „Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe“ angeschlossen. Hinweise zur sparsamen Verwendung von Grundwasser werden in der Bauleitplanung gegeben.

#### **4. Abwasserbeseitigung**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Bad Griesbach und wird im Trennsystem (nur Schmutzwasser) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### **5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf den Bauparzellen anfallendes Niederschlagswasser wird dort durch geeignete Materialien oder Methoden versickert, damit negative vorhabenbedingte Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme bei Starkregenereignissen (Dachwasser etc.) sind für die Bauparzellen jeweils Kombizisternen mit insgesamt 12 m<sup>3</sup> Volumen, aufgeteilt in 6 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss und 6 m<sup>3</sup> zusätzlichem Speichervolumen pro Parzelle vorzuhalten. Deren Notüberlauf, sowie die Ableitung erfolgt über einen Hausanschlussschacht zum Regenrückhaltebecken. Niederschlagswasser aus öffentlichen Bereichen (Straßen etc.) wird in den öffentlichen Regenwasserkanal und somit dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein öffentliches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, was in einem parallel zum Bebauungsplan laufenden Wasserrechtsverfahren gesondert behandelt wird. Die Regenrückhaltung in Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss und die Abfuhr von Oberflächenwasser mittels Grabenrinne bei Starkregen wird dort ausführlich behandelt.

In Bezug auf die Bauleitplanung gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser schadlos ohne Vermischung mit Schmutzwasser oder Grundwasser abzuleiten ist. Durch die Bauleitplanung wird ferner die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- u. Bleidachflächen untersagt.

Zur Förderung der Verdunstung werden überdies noch weitere Maßnahmen empfohlen:

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich
- Ausbildung von untergeordneten Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Regenwassernutzung und Speicherung zur Gartenbewässerung mittels Kombizisternen
- Ausbildung begrünter Flachdächer für Garagen und Nebengebäude

#### **6. Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz, bzw. hier der Schutz vor partiell auftretenden Starkregenereignissen, wird im parallel laufenden Wasserrechtsverfahren für das Planungsgebiet erörtert. In Bezug auf die Bauleitplanung wurde der Hochwasserschutz mit der Errichtung eines für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegtes Regenrückhaltebeckens mit Drosselabfluss im Geltungsbereich

berücksichtigt, sowie darüber hinaus mit der Vorhaltung von Kombizisternen mit insgesamt 12 m<sup>3</sup> Volumen, aufgeteilt in 6 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss und 6 m<sup>3</sup> zusätzlichem Speichervolumen pro Parzelle als zusätzliche Vorsorgemaßnahme.

## 7. Flächennutzungsplan

Änderung des Flächennutzungsplans:

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP wird parallel zum BEP-Verfahren geändert.

## 8. Grünordnung

Das Plangebiet wird im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an den Ort angeschlossen. Hierbei sollen die Belange von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teils gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung dieses Konflikts, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Generell ist aufgrund der ausgeräumten Kulturlandschaft eine intensive Durchgrünung neuer Baugebiete mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wichtig.

Hohe Priorität wird deshalb im Plangebiet auf die Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen gelegt, um diese zu erreichen.

Die Strauchhecke auf der öffentlichen Grünfläche soll einen strukturreichen Übergang zwischen Siedlung und Waldgebiet darstellen. Dazu wird im Planungsgebiet am östlichen Siedlungsrand eine zweireihige Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gepflanzt. Sie trägt durch ihre Funktion als Gehölzgürtel der angrenzenden Waldfläche zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft bei und beschattet zudem den bestehenden Fußweg.

Die Pflanzgebote von Bäumen I.-III. Ordnung auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Spielplatzes und auf der Wiese erhöhen in Verbindung mit sinnvollen Ausstattungselementen (Sitzbänke etc.) die dortige Aufenthaltsqualität.

Die Grünfläche ist als artenreiche Blühwiese auszubilden. Im Spielplatzbereich ist strapazierfähiger Sport- und Spielrasen anzusäen, um die Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Durch die festgesetzte Anzahl an Laubbäumen I.-III. Ordnung lt. Pflanzliste auf privaten Grünflächen, das Verbot von Nadelbäumen mit höherem Wuchs als 6m sowie von Thujenhecken, soll eine ortstypische Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen und –sträuchern erzielt werden. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Die privaten Grünflächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Bei der Auswahl der Bepflanzung werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet.

Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Durch die Festsetzung einer Mindestqualität für die Bäume soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen, ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand einzuhalten.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die im Ausgleichsflächenplan vom 09.04.2019 (zuletzt geändert am 23.07.2019) dargestellt und beschrieben sind.



# UMWELTBERICHT

## WA „Am Steinkart Ost II“

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	12
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes .....	12
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	13
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	13
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
2.1.3	Schutzgut Boden.....	16
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	17
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft .....	18
2.1.6	Schutzgut Landschaft .....	19
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
2.1.8	Wechselwirkungen.....	22
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
3.	EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN .....	23
3.1	Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten.....	23
3.2	Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP).....	23
4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	24
5.	ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN.....	25
5.1	Größe und Umfang.....	25
5.2	Flächen – Bilanz Ausgleichsflächen .....	26
5.3	Beschreibung der Ziele sowie der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen...	27
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	29
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	29
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren.....	29
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen .....	29
8.	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG.....	30

# 1. EINLEITUNG

Nachfolgend wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt, die sich auf den aktuellen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Datum vom 09.04.2019 beziehen.

## 1.1 *Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes*

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Steinkart Ost II“ erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Bad Griesbach auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,75 ha. Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach.



Planungsgebiet schematisch dargestellt

Abb. Auszug Daten Vermessungsamt, 2019

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bad Griesbach. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich und östlich wird das Gebiet von Wald umfasst. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Westlich schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) bestimmt und wird -bedingt durch die Art der Erschließung und die Festsetzungen im Bebauungsplan- so gering wie möglich gehalten.

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018**

Das Planungsgebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Erklärter Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms ist es danach u.a., den ländlichen Raum als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (LEP 2.2.5 B).

Die Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 Z). Der Schutz von Natur und Landschaft einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder sind von öffentlichem Interesse (LEP 7.1.1 B).

### **Regionalplan**

Regionalplanerisch ist Bad Griesbach im Rottal der Region 12 Donau-Wald zuzuordnen. Das Plangebiet grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, den Staatsforst „Steinkart“ an. Der Regionalplan sieht unter anderem vor, dass unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen soll, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben. Zudem ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

**Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung**

#### **Beschreibung/Bestand:**

Auf dem Plangebiet wird derzeit intensiv Ackerbau betrieben. Es enthält somit keine nennenswerten (Gehölz-) Strukturen und ist für Naherholungszwecke weniger geeignet, da es nur eine geringe Aufenthaltsqualität bietet. Angrenzend im Norden und Osten befindet sich der Staatsforst „Steinkart“, der zu Erholungszwecken gut erschlossen ist.

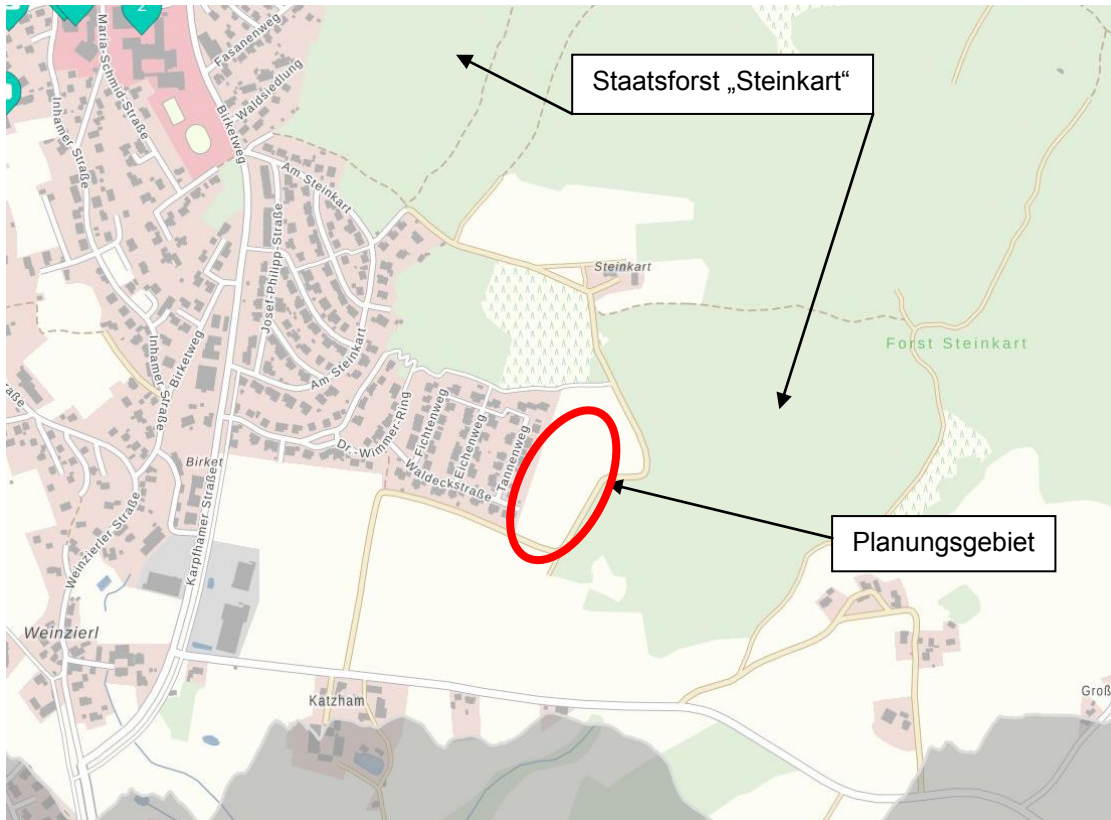


Abb. geoportal.bayern.de/bayernatlas, 2019

### Auswirkungen/Bewertung:

#### a) Wohnen und Erholung

Da das geplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, ist keinerlei Veränderung bezüglich der Wohn-/Erholungssituation zu verzeichnen. Aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation ist somit das Plangebiet an sich für Naherholungszwecke wenig geeignet.

#### b) Verkehrslärm

Verkehrslärm ist bereits durch die Waldeckstraße gegeben, über die das Plangebiet erschlossen wird. Intern wird das Gebiet über einen Wohnweg in Form einer Kehrschleife erschlossen. Weitere temporäre Lärmbelastungen sind durch die maschinelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

#### c) Landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet findet nach der Bebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt, da diese durch wohnliche Nutzung abgelöst wird. Von den südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub u.a. sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

### Ergebnis:

Da es zu keinerlei Veränderung der Verhältnisse kommt, kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.



## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt**

### **Beschreibung/Bestand:**

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes findet auf landwirtschaftlich genutzter Fläche statt, die frei von Bebauung und floristisch nicht bedeutsam ist. Bedingt durch die maschinelle, landwirtschaftliche Bearbeitung sind kaum dauerhafte Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen vorhanden.

Neben den Ackerflächen haben sich entlang von Ackerflächen und Feldweg hypertrophe Bestände mit Brennnessel ausgebildet.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende oder bedrohte Tierarten sind für den Eingriffsbereich des allgemeinen Wohngebiets nicht zu erwarten. Sie sind durch die vorhandene Nutzung bzw. Einflüsse mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Im Norden und Osten grenzt der Staatsforst „Steinkart“ an das Planungsgebiet an.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem betroffenen Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (pnV, lt. LfU Fin View).

### **Auswirkungen/Bewertung:**

#### **a) Flächenverlust und Barrierewirkung**

Mit der Umwidmung der derzeit offenen Fläche (landwirtschaftlichen Fläche) in Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die geplante Bebauung erfährt das Baugebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche, unversiegelte Fläche.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die betroffene Fläche allerdings insgesamt als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten.

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in „Allgemeines Wohngebiet“ ist kein Verlust an Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten, wie Kleinsäuger, Vögel und Insekten zu verzeichnen. Auf der Planfläche konnte sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich kein dauerhafter Lebensraum für jene Arten entwickeln.

Dem Eingriff des Bebauungsgebietes kann die Ausweisung von einer Ausgleichsfläche zugewiesen werden, die somit als Aufwertung für das Gebiet betrachtet werden, da dauerhaft neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden.

#### **b) Verlärmung, Störung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Bedingt durch den Baubetrieb kann es in der angrenzenden Umgebung zu temporären Störungen bzw. Vergrünungen zumeist nicht gefährdeter Arten

kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder minimieren.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt im gesamten Plangebiet sind jedoch keine nennenswerten Störungen von wertvoller Flora und Fauna durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen oder Habitatelemente sind nicht betroffen.

Als positive Effekte des Vorhabens ist die Umwandlung von intensiver Ackernutzung zu gärtnerisch angelegten Flächen auf den privaten und die Ansaat von Blühwiesen auf den öffentlichen Flächen mit weiter Standortamplitude zu nennen. Zudem sorgen die Pflanzung von Bäumen und einer Laubhecke für neue Lebensräume. Mittelfristig ist von einer Zunahme der Artenvielfalt (Biodiversität) auszugehen.

### Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

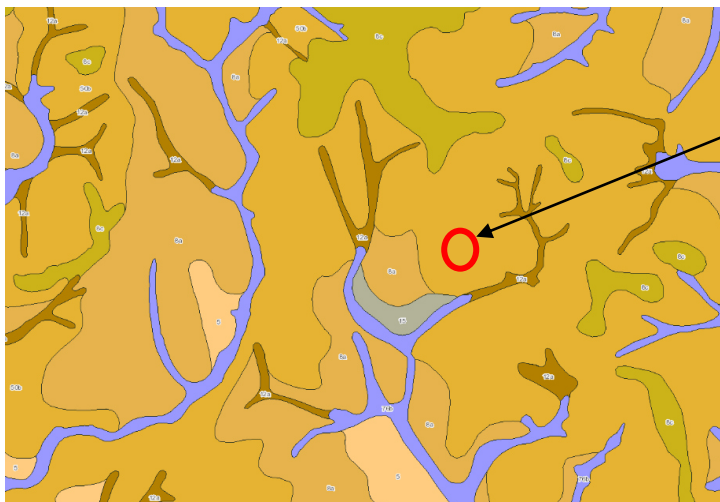
## 2.1.3 Schutzgut Boden

**Ziel: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB**

### Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das nach Südwesten fallende Planungsgebiet gehört zum Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn, das von mächtigen Löß- und Lößlehmschichten überdeckt wurde. Daraus entwickelten sich fruchtbare Braun- und Parabraunerden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.



Planungsgebiet  
schematisch  
dargestellt

Abb. Übersichtsbodenkarte 1:25.000, geoportal.bayern.de 2019

### **Auswirkungen/Bewertung:**

#### **a) Versiegelung**

Die Planung sieht mit einer GRZ von 0,3 eine geringe-mittlere Flächenversiegelung vor.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Oberflächenversiegelung, wie Einsatz und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sowie durch gezielte, grünordnerische Festsetzungen wird versucht, den Eingriff in den Bodenhaushalt auf das Notwendigste zu beschränken.

Im Gegenzug ist zu erwähnen, dass sich durch die Umwandlung intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zukünftig der Dünge- und Pestizideintrag wesentlich reduzieren wird.

Während der Bauphase können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu flächiger Bodenverdichtung in Teilbereichen führen. Mit Schadstoffeinträgen ist im Normalfall weder durch die Anlage selbst noch durch den Betrieb zu rechnen.

#### **b) Schadstoffbelastungen, Altlasten**

Durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung sind Schadstoffbelastungen in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln im Boden zu erwarten. Ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

Zukünftige Einträge von Schadstoffen sind im neu zu schaffenden „Allgemeinen Wohngebiet“ zu vermeiden.

### **Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

**Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers**

### **Beschreibung/Bestand:**

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. Das Grundwasser wird nicht aufgedeckt

### **Auswirkungen/Bewertung:**

#### **a) Veränderung des Flurabstands**

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes ist nicht zu erwarten.

#### **b) Schadstoffbelastungen**

Eine Einleitung von Fremdstoffen ist bei der geplanten Nutzung nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Schadstoffeinträge unwahrscheinlich.

Jedoch sind während der Bauzeit temporär unbeabsichtigte Eintragungen von Fremdstoffen nicht auszuschließen, da selbst bei großer Sorgfalt und hohem technischen Aufwand gefährliche Verunreinigungen des Grundwassers geschehen können. Unfälle, technische Mängel und menschliches Versagen können selbst bei Einhaltung hoher Sicherheitsstandards vorkommen.

Mögliche Risiken:

- Baumaßnahmen können die Deckschicht beschädigen und ihre Schutzfunktion dadurch verringern. Wassergefährdende Stoffe können so leichter in das Grundwasser gelangen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und die erhöhte Verkehrstätigkeit bedrohen das Grundwasser. Bsp. aus undichten Tanks oder Leitungen können wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen.
- Überdüngung und intensiver Pflanzenschutz in Hausgärten können das Grundwasser gefährden.
- Abrieb von Bremsen, Reifen und Asphalt, Öl und Streusalz können über das Sickerwasser ins Grundwasser gelangen.
- Bei Unfällen können wassergefährdende Stoffe ins Grundwasser gelangen und besonders große Schäden verursachen.

**c) Versiegelung**

Durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zu (Teil-) Versiegelungen. Hierbei vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate, so dass sich geringfügige Beeinträchtigungen ergeben und mit Abflussverschärfung zu rechnen ist.

**d) Niederschläge**

Auf den Bauparzellen anfallendes Niederschlagswasser wird dort durch geeignete Materialien oder Methoden versickert, damit negative vorhabenbedingte Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme bei Starkregenereignissen (Dachwasser etc.) sind für die Bauparzellen jeweils Kombizisternen mit insgesamt 12 m<sup>3</sup> Volumen, aufgeteilt in 6 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen mit gedrosseltem Abfluss und 6 m<sup>3</sup> zusätzlichem Speichervolumen vorzuhalten. Die Ableitung erfolgt zum Regenrückhaltebecken.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Bereichen (Straßen etc.) wird in den öffentlichen Regenwasserkanal und somit dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

**Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

## **2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

**Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

**Beschreibung/Bestand:**

Das Planungsgebiet der Gemeinde Bad Griesbach liegt auf durchschnittlicher Höhe 453m ü. NN. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 und 8 Grad Celsius.

Ein ausgeglichenes Klima und Frischluft sind von herausragender Bedeutung für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen und stehen im funktionalen



Zusammenhang mit anderen Schutzgütern. Dabei sind größere Raumzusammenhänge bei klimatischen Austauschprozessen zu betrachten. Faktoren wie Vegetation und Geländeform wirken sich z. B. auf Kaltluftproduktion und -abfluss in der Region aus und beeinflussen damit Luft und Klima.

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet. Landwirtschaftliche Flächen dienen der Kaltluftproduktion.

#### **Auswirkungen/Bewertung:**

Durch die Flächenversiegelungen werden sich zwangsweise Temperaturerhöhungen ergeben. Zusätzlich gibt es in neuen Baugebieten Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrsemissionen und Heizanlagen. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Flächen wird die Entstehung von Kaltluft reduziert. Kleinklimatische Veränderungen sind zu erwarten.

##### **a) Thermische Belastungen**

Durch die Dichte der Bebauung sind thermische Belastungen zu erwarten. Soweit möglich sollten unter dem Aspekt von thermischen Belastungen zumindest an Nebengebäuden Wandbegrünungen vorgesehen werden.

##### **b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche**

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen.

##### **c) Kaltluft**

Die Bildung von Kaltluft wird reduziert.

#### **Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

**Ziel: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes**

#### **Beschreibung/Bestand:**

Das Gelände ist von Nordost nach Südwest stark abfallend mit einem Höhenunterscheid von 33m. Markante Gehölzstrukturen sind neben dem Plangebiet durch den im Norden und Osten angrenzenden Staatsforst „Steinkart“ vorhanden, welcher als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gilt. Durch seine exponierte, erhöhte Ortsrandlage ist das Plangebiet derzeit von der südlichen Seite voll einsehbar.



Foto des Plangebiets von M. Glenz

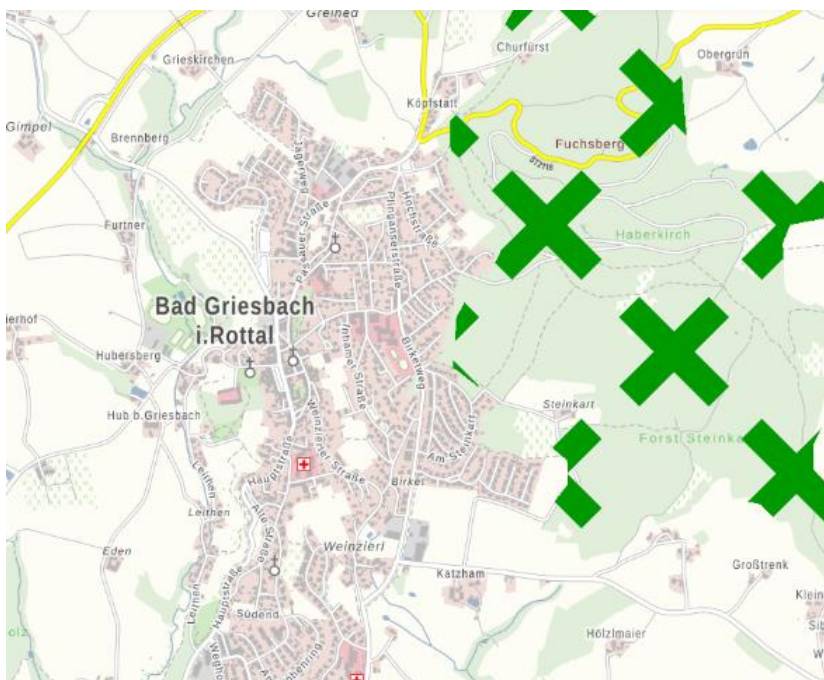


Abb. [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), 2019, „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“

### Auswirkungen/Bewertung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Einbinden der Bebauung in die Umgebungsbebauung und in die Landschaft initiiert.

Soweit im Bauablauf möglich, sollten pflanztechnische Maßnahmen den Hochbaumaßnahmen zeitlich vorgezogen werden.

Der Charakter, sowie Maß und Art der vorgesehenen Bebauung passen sich der Umgebungsbebauung an. Durch die Verbesserung der Grünstrukturen ist daher mit keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung zu rechnen.

### Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Ziel:** Erhaltung von Denkmälern und Ensembles, Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

### Beschreibung/Bestand:

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nach Angabe des Energie Atlas Bayern nicht vorhanden, wobei der Ortsbereich von Bad Griesbach einige Baudenkmäler aufzuweisen hat. In etwa 1 km nördlicher und westlicher Entfernung vom Planungsgebiet befinden sich einige Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler sind optisch nicht erkennbar, können aber in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben. Durch die geplante Nutzung sind keine Störungen zu erwarten.

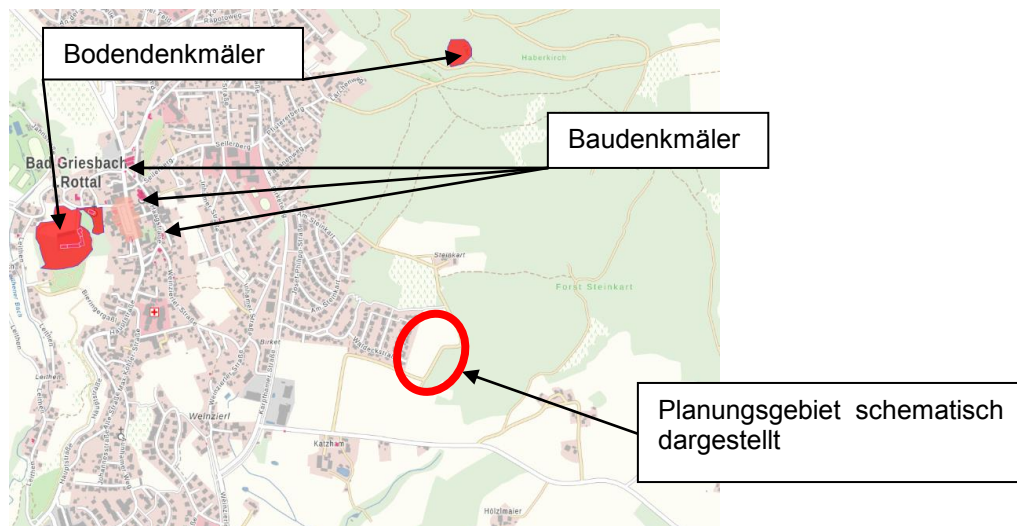


Abb. Auszug – Denkmäler, Energieatlas (Stand 2019)

### Auswirkungen/Bewertung:

- a) **Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**  
für das Planungsgebiet nicht relevant.
- b) **Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**  
für das Planungsgebiet nicht relevant.

### Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Bedeutsame natürliche Wechselbeziehungen ergeben sich vorhabenbedingt zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, aber auch „Arten und Lebensräume“. Hier ergibt sich in Folge der Bebauung und Bepflanzung der privaten als auch der öffentlichen Grünflächen eine Veränderung des oberflächennahen Bodenwasserhaushalts und der Standortfaktoren. Dies führt dazu, dass sich auf den gärtnerisch zu entwickelnden Flächen verschiedene Standortgradienten ausbilden, die wiederum ein Vegetationsmosaik zur Folge haben. Die daraus entstehenden, verschiedenen Lebensräume sind als wertvoll für das Artenpotential der Fläche einzustufen. Eine vorhabenbedingte erhebliche Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Schutzgütern im Sinne einer Beeinträchtigung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann nicht erkannt werden.

### **2.2 *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung***

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen.

### **2.3 *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und die Siedlungserweiterung an anderer Stelle vorgenommen werden. Die vorhabenbedingten Einriffe in die Schutzgüter aber auch die kurz-langfristigen positiven Entwicklungen finden nicht statt.

### **3. EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

#### **3.1 *Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten***

Im Plangebiet und Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

#### **3.2 *Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)***

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau ist die Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Plangebiet nicht erforderlich, da nach Auswertung der Artenschutzkartierung und des Bestandes vor Ort keine Anhaltspunkte vorlagen, die diese zwingend erforderlich machen.



#### **4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Folgende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung getroffen:

##### **Schutzgut Arten und Lebensraum**

Bündelung von Versorgungsleitungen

Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge

Anpflanzen von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Blühflächen, Strauchhecke)

##### **Schutzgut Wasser**

Breitflächige Versickerung von anfallendem, unverschmutzten Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen auf dem Grundstück

Drosselzisternen/ Kombizisternen mit insgesamt 12 m<sup>3</sup> Volumen, aufgeteilt in ein Regenrückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> für Starkregenereignisse (Einleitung Dachwasser etc.) und ein zusätzliches Speichervolumen von 6 m<sup>3</sup> für die Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung.

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Ausbildung begrünter Flachdächer für Garagen und Nebengebäude

##### **Schutzgut Boden**

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Vermeidung von Bodenkontamination, von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung

##### **Schutzgut Klima/Luft**

Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dach- und Fassadenbegrünung

Ein- und Durchgrünung des Geländes mittels Pflanzgeboten

Vermeidung von unnötigen Emissionen

##### **Grünordnerische Maßnahmen**

Pflanzgebot für Gehölze auf nicht überbauter Grundstücksfläche

Ansaat von Blühwiesen und einer Laubhecke auf öffentlichen Grünflächen

## 5. ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFÄCHEN

### 5.1 Größe und Umfang

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln zu können, wird das betroffene Gebiet mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, da es sich hier um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Es erfolgt daher eine Einstufung in **Kategorie I**. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Fläche wird bei einer GRZ von 0,3 als niedrig bis mittel und somit dem „**Typ B**“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Am Steinkart Ost II“ umfasst 27.479,62 m<sup>2</sup>.

Bedingt durch den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und die GRZ von 0,3 wird der Ausgleichsfächenfaktor nach Einstufung des Gebiets in Kategorie I, Typ B mit 0,25 bestimmt. Die Einstufung mit Faktor 0,25 erfolgte aufgrund der momentanen Nutzung als Ackerfläche und den umfassenden Maßnahmen der Grünordnung.

#### Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

**Kat. I / Typ B**

<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>x</b>	<b>Fläche</b>	<b>=</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
Ausgleichsfächenfaktor 0,25	x	27.479,62 m <sup>2</sup>	=	<b>6.869,91 m<sup>2</sup></b>

**Es ergibt sich hieraus ein Ausgleichsflächenbedarf von gerundet 6.870 m<sup>2</sup>.**

Als Ausgleichsmaßnahme erfährt der ausgewiesene Bereich in der Gemarkung Karpfham eine Extensivierung. Es soll sich eine artenreiche Glatthaferwiese entwickeln.



Übersichtsplan Eingriffsfläche ohne Maßstab

## 5.2 Flächen – Bilanz Ausgleichsflächen

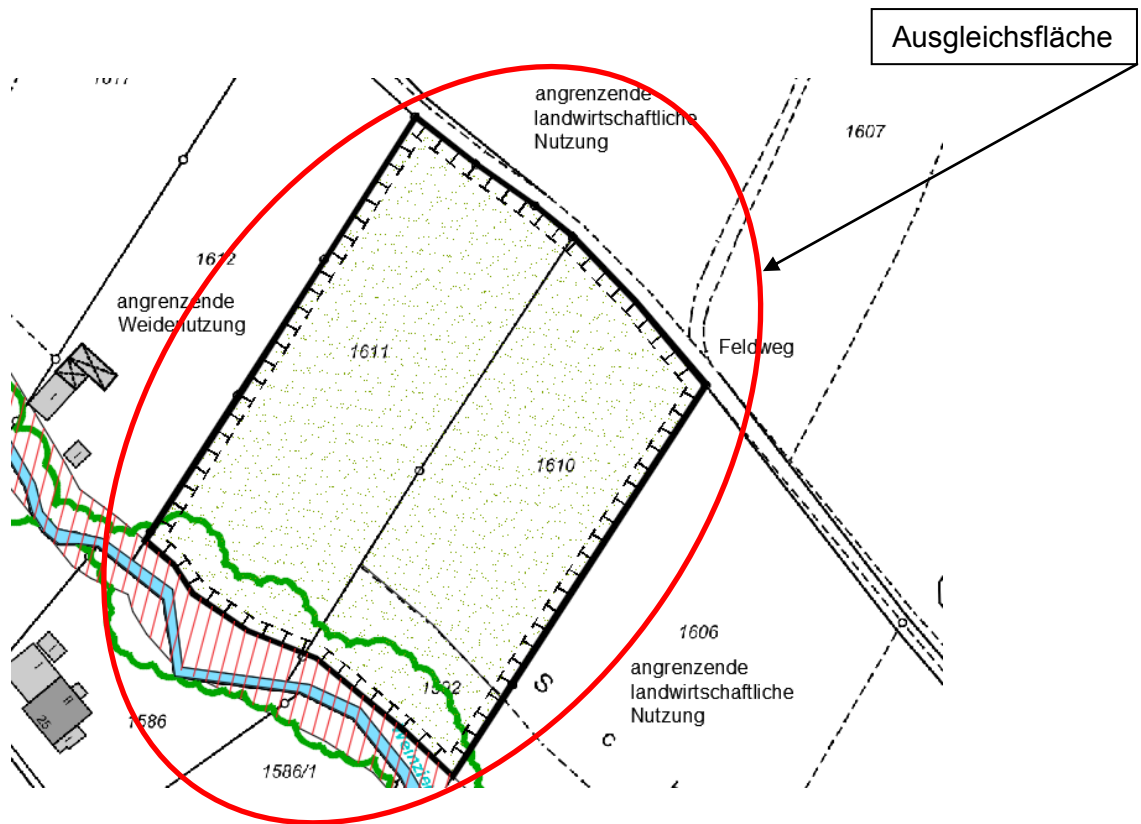
Die grünordnerischen Festsetzungen für das Gebiet „Am Steinkart Ost II“ sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan zeichnerisch dargestellt und bilden zusammen mit den naturschutzfachlich qualifizierten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen die Grundlage für die Abwägung des Kompensationsfaktors. Bedingt durch den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und die geplante GRZ von 0,3 wird der Geltungsbereich mit pauschalem Kompensationsfaktor belegt.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept vom Büro Lindgrün erstellt, in welchem die Entwicklungsziele und die hierfür geeigneten Maßnahmen festgelegt werden.

Die Ausgleichsfläche wird vor Ort abgepflockt bzw. dauerhaft gekennzeichnet.

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
B I	Bestand: Ackerfläche	27.480	0,25	<b>6.870,00</b>
	Planung: Bebauung, vollversiegelte Flächen mit GRZ = 0,3			
	<b>Summe</b>	27.480		<b>6870,00</b>
<b>→ Ausgleich auf externer Fläche</b>				<b>6.870,00 m<sup>2</sup></b>

### 5.3 **Beschreibung der Ziele sowie der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen**



Lageplan Ausgleichsfläche

#### Beschreibung der Ausgleichsfläche:

Um den Eingriff für das WA "Am Steinkart Ost II" auszugleichen, wird auf den Flurnummern 1592 (T), 1610, 1611 (T), Gemarkung Karpfham, eine Glatthaferwiese erstellt. Die Gesamtfläche der drei Flurstücke beträgt 7.520m<sup>2</sup>, wovon 439 m<sup>2</sup> dem angrenzenden Biotop (Gehölzsaum entlang Afhamer Bach nordwestlich Karpfham, Nr. 7545-0113) zuzuordnen sind.

Bisher wurde die Teilfläche von 7.081m<sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf dieser bisher für Ackerbau genutzten Fläche ist der erforderliche Ausgleich von 6.870 m<sup>2</sup> innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zu erbringen.

#### Entwicklungsziel und Maßnahmen für eine artenreiche, extensive Wiese (Glatthaferwiese)

Auf der bisherigen Ackerfläche von 7.081m<sup>2</sup> wird eine Glatthaferwiese durch Mähgutübertragung hergerichtet. Ziel ist die Umwandlung von 7.081m<sup>2</sup> Ackerland (jahrelang konventionell bewirtschafteter Acker) in eine kräuterreiche Heuwiese.

Die Glatthaferwiese wird durch Mähgutübertragung hergerichtet. Das Mähgut muss aus der Herkunftsregion des Unterbayerischen Hügellandes (D 65) bezogen werden. Die Ausgleichsmaßnahme (Mähgutübertragung mit Wiesendrusch aus geeigneten Spenderwiesen des Naturraums) ist in Abstimmung mit nachgewiesenen sachkundigen Personen oder Institutionen (z.B. dem Landschaftspflegeverband) vorzunehmen.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist mit Bepflückung kenntlich zu machen.

Die Fläche ist im Besitz des Antragsstellers, somit sind Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche von diesem zu erbringen.

#### Entwicklungsziel:

Artenreichtum, naturschutzfachlich wertvolle Glatthaferwiese als traditionell beste Heuwiese

#### Maßnahmen:

- Schröpfschnitt im August (mulchen) zur Reduzierung stark auflaufender Ackerwildkräuter
- Die ersten 2 Jahre muss eine 3-malige Mahd und Entfernen des Mahdgutes stattfinden, um den Boden schneller zu extensivieren.
- Im 1. und ggf. im 2. Jahr, wird Anfang Juni die Ausgleichsfläche gemäht und das Mahdgut abtransportiert. Auf einer Hälfte der Ausgleichsfläche wird der Oberboden mit einer Scheibenegge bearbeitet und im Anschluss die Ansaat von autochthonem Saatgut (Mähgutübertragung mit Wiesendrusch aus geeigneten Spenderwiesen des Naturraums) vorgenommen. Das gleiche Verfahren erfolgt nochmals Anfang September auf der anderen Hälfte der Ausgleichsfläche.
- Nach dem Ausheuen jeweils im Juni und im September, muss das übrige Mahdgut wieder abgetragen und abgefahren werden.
- Ampfer muss auf der Fläche entfernt werden

#### Pflege:

- 2-malige Mahd pro Jahr, die erste Mahd frühestens Mitte Juni, das Mahdgut muss jeweils abgefahren werden. Zwischen erster und zweiter Mahd sollen 6-8 Wochen liegen.



## 6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Planung kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach und leistet für die Gemeindeentwicklung einen Beitrag zur Festigung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baulandbedarf an anderer Stelle gedeckt werden.

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.1 *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren*

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung dieses Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Weitere Untersuchungen oder Gutachten waren zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich.

### 7.2 *Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen*

Die Ausführung der Festsetzungen und Pflanzgebote wird durch die Gemeinde Griesbach nach Herstellung der Maßnahmen im Abstand von 7 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft, bewertet und protokolliert.

## 8. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Am Steinkart Ost II" beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung mit mittlerer Erheblichkeit ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ durch die Versiegelung von offenem Boden und des Schutzgutes „Wasser“ zu nennen.

Verkehrstechnische Immissionen können aufgrund der Lage des Baugebietes nicht ausgeschlossen werden und sind als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Dem Verlust der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung gemäß Pflanzgeboten der Freiflächen bzw. von nicht überbauten Bauflächen innerhalb der Baugrenze entgegengewirkt werden.

Baugebietsausweisungen stellen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen für die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Des Weiteren enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden. Im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen fand das Regelverfahren Anwendung.

Insgesamt kann für dieses geplante „Allgemeine Wohngebiet“ festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

*tabellarische Zusammenfassung siehe nächste Seite*

<b>Schutzgut</b>	<b>Bau- bedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlage- bedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebs- bedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis - bezogen auf die Erheblichkeit</b>
<b><i>Mensch/Lärm</i></b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b><i>Mensch/ Erholung</i></b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b><i>Tiere und Pflanzen</i></b>	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
<b><i>Boden</i></b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b><i>Oberflächen- und Grundwasser</i></b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b><i>Klima/Luft</i></b>	gering	mittel	mittel	<b>mittel</b>
<b><i>Landschaft</i></b>	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
<b><i>Kultur- und Sachgüter</i></b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

*Tabellarische Zusammenfassung*

### Beschreibung der Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege einer Glatthaferwiese

Um den Eingriff für das WA "Am Steinkart Ost II" auszugleichen, wird auf den Flurnummern 1592 (T), 1610, 1611 (T), Gemarkung Karpfham, eine Glatthaferwiese erstellt. Die Gesamtfläche der drei Flurstücke beträgt 7.520m<sup>2</sup>, wovon 439m<sup>2</sup> dem angrenzenden Biotop zuzuordnen sind. Bisher wurde die Teilfläche von 7.081m<sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf dieser bisher für Ackerbau genutzten Fläche ist der erforderliche Ausgleich von 6.870 m<sup>2</sup> innerhalb einer Vegetationsperiode nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zu erbringen.

Auf einer Gesamtfläche von 7.081m<sup>2</sup> wird eine Glatthaferwiese durch Mähgutübertragung hergerichtet. Das Mähgut muss aus der Herkunftsregion des Unterbayerischen Hügellandes (D 65) bezogen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme (Mähgutübertragung mit Wiesendrusch aus geeigneten Spenderwiesen des Naturraums) ist in Abstimmung mit nachgewiesenen sachkundigen Personen oder Institutionen (z.B. dem Landschaftspflegeverband) vorzunehmen.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist mit Bepflückung kenntlich zu machen.

Die Fläche ist im Besitz des Antragsstellers, somit sind Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche von diesem zu erbringen.

### Entwicklungsziel:

Artenreichtum






### Maßnahmen:

- Die ersten 2 Jahre muss eine 3-malige Mahd und Entfernen des Mahdgutes stattfinden, um den Boden schneller zu extensivieren.
- Im 1. und ggf. im 2. Jahr, wird Anfang Juni die Ausgleichsfläche gemäht und das Mahdgut abtransportiert. Auf einer Hälfte der Ausgleichsfläche wird der Oberboden mit einer Scheibenegge bearbeitet und im Anschluss die Ansaat von autochthonem Saatgut (Mähgutübertragung mit Wiesendrusch aus geeigneten Spenderwiesen des Naturraums) vorgenommen. Das gleiche Verfahren erfolgt nochmals Anfang September auf der anderen Hälfte der Ausgleichsfläche.
- Nach dem Ausheuen jeweils im Juni und im September, muss das übrige Mahdgut wieder abgetragen und abgefahren werden.
- Ampfer muss auf der Fläche entfernt werden

### Pflege:

- 2-malige Mahd pro Jahr, die erste Mahd frühestens Mitte Juni, das Mahdgut muss jeweils abgefahren werden. Zwischen erster und zweiter Mahd sollen 6-8 Wochen liegen.

### LEGENDE

-  Ausgleichsfläche Glatthaferwiese
-  angrenzende Gehölze
-  Flurstück mit Flurstücksnummer
-  angrenzendes Biotop Nr. 7545-0113-005, Gehölzsaum am Afhamer Bach nordwestl. Karpfham
-  Gewässer - Afhamer Bach

Ausgleichsflächenplanung M 1:1000

### Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans WA "Am Steinkart Ost II" umfasst 27.479,62 m<sup>2</sup>. Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Bedingt durch den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und die geplante GRZ von 0,3 wird die Bebauung mit nachfolgendem Kompensationsfaktor und Ausgleichsflächenbedarf festgelegt:

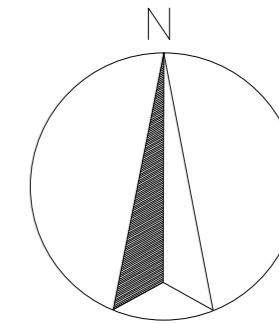
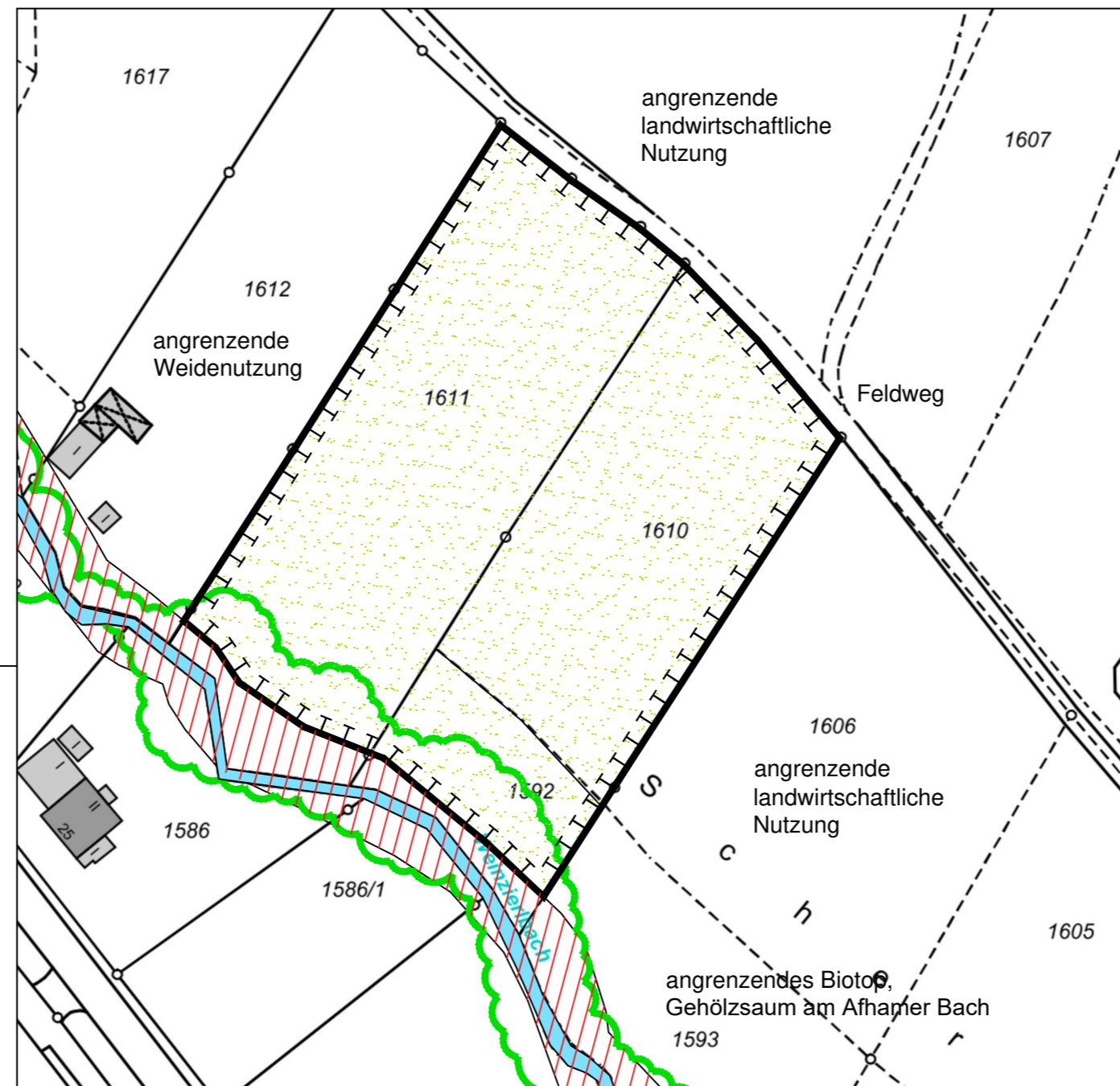
**Kategorie I, Typ B - Festgelegter Ausgleichsflächenfaktor 0,25**

### Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

**Kat. I / Typ B**

Ausgleichsfaktor	x	Fläche	=	Ausgleichsfläche
Ausgleichsfächenfaktor 0,25	x	27.479,62 m <sup>2</sup>	=	6.869,91 m <sup>2</sup>

**Es ergibt sich hieraus ein Ausgleichsflächenbedarf von gerundet 6.870 m<sup>2</sup>.**



Luftbild, o.M.

<b>Projekt</b> Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Steinkart Ost II“		<b>Datum</b> 09.04.2019
<b>Zeichnung</b> Ausgleichsflächenplanung Fl.-Nr. 1592 (T), 1610, 1611 (T), Gemarkung Karpfham	<b>Maßstab</b> Luftbild o. M. Plan 1: 1000	<b>Gez.:</b> kl
		<b>Geä.:</b> 23.07.2019
<b>Auftraggeber</b> Stadt Bad Griesbach im Rottal vertreten d. 1. BGM J. Fundke Schlosshof 1 94086 Bad Griesbach i. Rottal		<b>Planung</b>  <b>LINDGRÜN</b> Katja Lind Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur 08573 348444 www.lindgruen.cc
		



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019 hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019 hat in der Zeit vom 30.04.2019 bis 14.06.2019 stattgefunden.
4. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 24.07.2019 den Bebauungsplan „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 23.07.2019, gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 23.07.2019, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 23.07.2019, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt.
7. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 den Bebauungsplan „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019, gebilligt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 16.02.2020 beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Steinkart Ost II“ in der Fassung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.01.2020 bis 16.02.2020 öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2020 den Bebauungsplan „Am Steinkart Ost II“, bestehend aus der Planzeichnung vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019, den textlichen Festsetzungen vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 26.02.2020, sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 09.04.2019, zuletzt geändert am 18.12.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 25.03.2020

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



11. Ausgefertigt

Bad Griesbach i. Rottal, 26.03.2020

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 26.03.2020

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister

