

Bebauungs- und Grünordnungsplan

MI Gottsdorf Ost II



Gemeinde: 94107 Unterriesbach
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen

Gemeinde: Gemeinde Unterriesbach
Marktplatz 24
94107 Unterriesbach

Unterriesbach, den

20. JAN. 2022

A. Duschl
Duschl
1. Bürgermeister

Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501 . 93 99 82 0

Thyrnau, den 06.05.2015

Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Gottsdorf Ost II“, Unterriesbach

I. Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

- 0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

- 1. Baugrenzen und Abstandsflächen
 - 1.1 Abstandsflächen gem. Artikel 6 und 7 BayBO
 - 1.2 Garagenstandorte

- 2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO
 - 2.1 Hauptgebäude
 - 2.1.1 Dachform
 - 2.1.2 Dachneigung
 - 2.1.3 Dachdeckung
 - 2.1.4 Wandhöhe
 - 2.1.5 Dachaufbauten
 - 2.1.6 Erneuerbare Energien
 - 2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 2.1.8 Werbeanlagen
 - 2.1.9 Anbaubeschränkungen

- 3. Sonstige Festsetzungen
 - 3.1 Private Stellplätze
 - 3.2 Einfriedungen
 - 3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen
 - 3.3.1 Urgelände
 - 3.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen
 - 3.3.3 Stützelemente
 - 3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.4.1 Stromversorgung
 - 3.4.2 Abwasserentsorgung

3.4.3 Wasserversorgung

3.5 Wasserdurchlässige Beläge

3.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

3.7 Allgemeine Hinweise

3.7.1 Immissionen

3.7.2 Berührungen mit dem Grundwasser

3.7.3 Bodendenkmäler

3.7.4 Regenwassernutzung

0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

0.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI

0.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,3 Wohnen; 0,4 Gewerbe
Geschossflächenzahl: 0,6 Wohnen; 0,8 Gewerbe
Talseitige Wandhöhe: 7,5m
bebaubare Fläche lt. den Baugrenzen

1. Baugrenzen und Abstandsflächen

1.1 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art 6, Abs. 5, Satz 3, BayBO findet keine Anwendung.

1.2 Garagenstandorte

Garagenstandorte sind innerhalb des Baufensters frei wählbar.

Art. 6, Abs. 9 BayBO ist zu beachten.

2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO

2.1 Hauptgebäude

2.1.1 Dachform

- Satteldächer
- Walm- und Zeltdächer
- Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Höhe des Krüppelwalmes darf max. 1/3 der Giebelhöhe betragen.
- Zulässig sind Pultdächer wie folgt:

Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Der Versatz zwischen den Dachflächen darf max. 2,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Dachhaut des tieferliegenden Daches bis zum First des höherliegenden Daches. Der Versatz ist mit Fenstern zu untergliedern.

- Bei Garagen sind auch Flachdächer mit oder ohne Begrünung zulässig

2.1.2 Dachneigung

Satteldach und Krüppelwalmdach 16° - 36°.

Walm- und Zeltdächer 16° - 27 °

Pultdächer 10° bis 25°.

2.1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Dachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau, Schwarz auszuführen. Beschichtete Blechdeckungen sind zulässig.

2.1.4 Wandhöhe

Die talseitige Wandhöhe beträgt max. 7,50 m.

Bei Pultdächern darf die firstseitige Wandhöhe bis 9,00 m betragen.

Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut gemessen.

2.1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28° bis max. 2,5m² Vorderansichtsfläche und einem Abstand von mind. 2,5 m zu den Ortgängen und untereinander. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Die Gauben sind in Dachform und Dachneigung an das Hauptdach anzupassen.

Zwerchgiebel sind zulässig bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge. Die Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile in Bezug zum Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzupassen. Pro Hauptdachseite ist ein Zwerchgiebel zulässig.

2.1.6 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen mit Flächen-kollektoren o.ä. dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, so weit möglich, entsprechende Anschluss-leitungen berücksichtigt werden.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Planungsgebiet sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.1.8 Werbeanlagen

Im Wohnbauteil des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen bis 1,5 m² Ansichtsfläche und 3,50 m Höhe zugelassen

Im Gewerbeteil des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen bis 4,0 m² und 5,0 m Höhe zugelassen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen hat so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung dritter nicht gegeben ist.

2.1.9 Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße

mind. 15m Gebäude bzw. Module, Werbeanlagen

mind. 10 m Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen
Zäune und Einfriedungen

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Vor jeder Garage ist ein Stauplatz von mind. 5,0 m vorzusehen, dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Flächen vor den Garagen können nicht angerechnet werden.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untergriesbach.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind allgemein 0,5 m von Straße bzw. dem Gehweg entfernt zu errichten. Der Zwischenbereich zwischen Einfriedung und Straße liegt in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers.

Der Streifen ist als Wiese zu begrünen.

Sockelmauern sind unzulässig.

3.3 Geländemodellierung auf privaten Flächen

3.3.1 Urgelände

Das bestehende Gelände ist soweit möglich in seinem ursprünglichen Zustand zu belassen.

3.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Im gesamten Baugebiet sind, auf Grund der topographischen Gegebenheiten, Abgrabungen und Auffüllungen bis max. 1,50 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Zur Angleichung des Geländes an die Erschließungsstraßen im Grundstückszufahrtsbereich sind größere Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

3.3.3 Stützelemente

Die Stützelemente sind als trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, als Gabionen- oder Palisadenwände oder als Betonstützwände auszuführen. Max. Höhe 1,50 m ab Urgelände.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorbemerkung: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter-irdisch in der geplanten Installationstrasse und den öffentlichen Straßenflächen zu verlegen.

3.4.1 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sind mittels Erdkabeln durchzuführen. Die Trassenführung ist so zu wählen, dass die festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden können. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen. Der Beginn der Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen.

3.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

3.4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes wird zentral geregelt. Die Bauwerber sollen bei der Realisierung Ihrer Bauvorhaben auf den sorgsamsten Umgang mit dem Allgemeingut Trinkwasser achten. Der Einbau entsprechender Spareinrichtungen wird empfohlen.

3.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

3.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit des Gebäudes) folgenden Planzperiode zu erfolgen.

3.7 Allgemeine Hinweise

3.7.1 Wegen Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen müssen entsprechende Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigung), wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, geduldet werden.

Wegen der Lage an der Kreisstraße PA 52 sollen sensible Räume, wie z.B. Schlafräume auf der Straßen abgewandten Seite geplant werden, oder Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden.

3.7.2 Sollten bei der Bauausführung grundwasserführende Schichten berührt werden, sind im Einzelfall entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Verantwortung für diese Vorkehrungen liegt im Bereich des Bauherren. Ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

3.7.3 Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist dies umgehend beim bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren

Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte 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.

Ansprechpartner beim bay. Landesamt für Denkmalpflege ist:

Hr. Dr. Gregor Schlickbier, Tel: 089/2114 - 0

3.7.4 Den Bauwerbern wird die Regenwassernutzung mittels Zisternen und Wasserspeichern zur Gartenbewässerung angeraten. Eine weiterreichende Regenwassernutzung wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers mittels Sickerschacht möglich ist, wird diese den Bauwerbern empfohlen um das Kanalnetz zu entlasten.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

MI Gottsdorf Ost II

Festsetzungen durch Text

Grünordnung

Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen (Streuobstwiesen) sind als standortgerechte Wiesenflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Düngung der Flächen ist unzulässig.

Die Osten des Planungsgebietes dargestellte private Grünfläche für die Anpflanzung einer Streuobstwiese ist von Bebauungen freizuhalten.

Bepflanzung

Auf den Flächen für die Streuobstwiesen ist pro 100 m² ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten. Die Gehölze sind entsprechend zu pflegen und zurück zu schneiden.

Entlang von Erdkabeln ist ein Abstand für die Baumpflanzung von 2,5 m einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Pflanzgebot

Bei den im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäumen und Gehölzflächen besteht die Verpflichtung, diese gemäß Pflanzliste zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Die Pflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude durchgeführt sein; sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Artenliste 1

Bäume für Privatgärten, die durch Planzeichen festgesetzt sind
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Crataegus carrierei – Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' – Gefüllte Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Caprinus Betulus – Hainbuche
Tilia Cordata - Winderlinde
Obstbäume i. S.

Artenliste 2

freiwachsende Hecken
Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes
(Ostbayern-Rasse)

Bäume:
Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm
Heister 3xv.mB., 175-200 cm

Acer platanooides – Spitzahorn
Betula pendula – Birke
Fagus silvatica – Buche
Quercus petrea – Traibeneiche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher:
2xv.oB. 60-100 cm

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana Haselnuss
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rubus idaeus – Himbeere
Rubus fruticosus – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

Für die freiwachsenden Hecken in den privaten Gärten sind bis zu 30 % Ziergehölze zulässig.
Nadelgehölze sind unzulässig.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit von 30.01.2014 bis 06.03.2014 stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß §4, Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit vom 29.01.2014 bis 06.03.2014 stattgefunden.

3. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom 18.03.2014 die Billigung des Bebauungsplanes MI Gottsdorf Ost II beschlossen.

4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II mit Begründung, gemäß §3, Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 20.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß §4, Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 stattgefunden.

5. Satzung

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.08.2014 den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II, gemäß § 10 BauGB und Art. 81, Abs. BayBO als Satzung beschlossen. Aufhebung: 13.04.2015
erneuter Satzungsbeschluss: 27.07.2015

Untergriesbach, den 20.01.2022

 **Duschl**
1. Bürgermeister
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10, Abs. 1 BauGB vom 27.07.2015 wurde gemäß § 10, Abs. 3 BauGB am 30.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II in Kraft.

Der Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Untergriesbach, den 30.05.2022

 **Duschl**
1. Bürgermeister
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan

MI Gottsdorf Ost II



Gemeinde: 94107 Untergriesbach
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung zum Plan

Gemeinde: Gemeinde Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Untergriesbach, den

20. JAN. 2022

M. Dusch
Dusch
1. Bürgermeister

Planung:

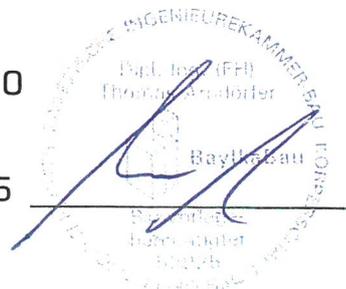


Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15

94136 Thyrnau

Tel.: 08501 . 93 99 82 0

Thyrnau, den 06.05.2015



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Planungsvorgaben
2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - 2.1 Lage des Planungsgebietes
 - 2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes
 - 2.3 Topographie
 - 2.4 Umgebende Bebauung
3. Planungsziele
 - 3.1 Bereitstellung von Wohnbauland
 - 3.2 Kinder- und familienfreundliches Bauen
 - 3.3 Ökologische Belange
 - 3.4 Grundstückseinteilung und Größe der Bauparzellen
4. Städtebauliches Konzept
 - 4.1 Planungsidee
 - 4.2 Erschließungssystem
 - 4.3 Baustruktur
 - 4.4 Immissionsschutz
5. Grünordnerisches Konzept
 - 5.1 Planungsziel
 - 5.2 Gliederndes Grünsystem
 - 5.3 Private Freifläche

1. Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Gemeinde Untergriesbach hat in seiner Sitzung vom 26.08.2013 die Aufstellung eines Bebauungs - und Grünordnungsplanes für ein Mischgebiet „MI Gottsdorf Ost II“ im Ortsteil Gottsdorf beschlossen. Die Planungsvergabe erfolgte durch den Gemeinderat in der Sitzung am 30.09.2013 an das Ingenieurbüro Arndörfer, Bgm.-Hermann-Fisch-Str.18, 94136 Thyrnau.

1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet nicht als Mischgebiet sondern als Dorfgebiet ausgewiesen. In der Sitzung vom 26.08.2013 hat der Marktgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 25 im Parallelverfahren beschlossen, so dass der Planungsbereich als MI ausgewiesen werden kann. Die Gemeinde beauftragte das Ingenieurbüro Arndörfer, Bgm.Hermann-Fisch-Str. 18, 94136 Thyrnau mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Planungsvorgaben

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraum- und Gewerbebedarfs. Im Gemeindebereich Untergriesbach, OT Gottsdorf ist derzeit kein Bauland mehr zu erwerben.

Daher ist zur Schaffung von neuem Wohnraum und zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Ausweisung eines neuen Mischgebietes unbedingt erforderlich. Für die meisten Parzellen gibt es schon bauwillige Interessenten, die sich die Flächen schon reserviert haben.

Dem Ingenieurbüro wurden seitens des Erschließungsträgers folgende Vorgaben zur Planung gegeben:

- a) Die Erschließungsstraße soll von der Fl.-Nr. 72/1 (Gemeindestraße) her und, wenn möglich, im Bereich der vorhandenen Stichstraße erfolgen.
- b) Die Grundstücksgrößen sollen zwischen ca. 900 m² und 1.500 m² nach Anforderungen und Wünschen der Bauwerber liegen.
Die Bebauung soll dem Bauwerber so viele Freiheiten wie möglich eröffnen. Es soll eine Bebauung mit Einzel-und Doppelhäusern möglich sein.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt an der nord-östlichen Grenze des Ortsbereichs Ottsdorf, angrenzend an den Ortsrand.

Im Süden und Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an, im Osten an die Kreisstraße PA 52. Östlich der Kreisstraße befinden sich landwirtschaftl. Nutzflächen. Im Norden schließen ebenfalls landwirtschaftl. Nutzflächen an.

2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.600 m².

Die Ausdehnung des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 173 m, in Ost-West-Richtung ca. 60 m im Mittel.

Das Baugebiet entsteht auf den Flurnummern 79/1, 75, 76 und einer Teilfläche von 77/2 und 73, Gmk. Gottsdorf.

2.3 Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch relativ stark bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle in Richtung Osten auf und bildet ungefähr in der Mitte eine Mulde im Bereich der PA 52. Der Höhenunterschied von West nach Ost beträgt ca. 7,5m, wobei im Westen am Rand des Baugebietes eine Böschung mit ca. 2 m Höhe vorhanden ist.

2.4 Umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet schließt im Westen und im Süden an die bestehende Wohnbebauung von Gottsdorf an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die PA 52 an.

3. Planungsziele

3.1 Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen

Auf die Befriedigung des Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs wurde unter Punkt 1.3 bereits eingegangen.

Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig.

3.2 Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die meisten wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten.

3.3 Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als private Grünflächen soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

3.4 Grundstückseinteilung und Größe der Bauparzellen

Bei der Grundstückeinteilung wurde die dörfliche Struktur von Gottsdorf mit z.T. großen Grundstücken im Bestand berücksichtigt.

Durch die Einhaltung der anbaufreien Zone zur Kreisstraße PA 52 entstanden außerdem noch Flächen, die den Grundstücken als private Grünflächen zugeschlagen wurde. Durch die Mitveräußerung der Grünflächen wird hier die Pflege und der Unterhalt durch die Grundstückseigentümer per Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Die Aufteilung der Parzellen wurde so wie geplant gewählt, da bei einer weiteren Unterteilung sehr ungünstig geschnittene (schmale, längliche) bzw. sehr kleine Grundstücke entstanden wären. Auch der Einbau einer Stichstraße im Bereich der Parzellen 3, 6 und 7 würde sehr kleine Grundstücke entstehen lassen und die Erschließung unwirtschaftlich werden lassen.

Auf Grund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Böschungen zwischen Parzelle 4/5 und ½) und dem schwierigen Zuschnitt des Planungsgebietes ist aus Sicht des Planers und der Verwaltung eine Aufteilung wie gewählt eine sinnvolle Lösung, die auch der vorhandenen dörflichen Struktur gerecht wird.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers und des Gemeinderates wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Dies nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen. Die Größe wurde zum großen Teil von den Wünschen der Bauwerber bestimmt.

4.2 Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung von der Reitgasse bzw. einer durch das Baugebiet führenden Straße vorgeschlagen. Bei der Vorstellung im Gemeinderat wurde dieser Erschließungsvariante zugestimmt. Folgende Vorteile durch die Erschließung ergeben sich:

Ein Teil der Baugrundstücke kann über bestehende Straßen erschlossen werden.

Der Straßenneubau und somit die Flächenversiegelung begrenzen sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 4,60 m breiten Straße mit einem 1,60 m breiten Mehrzweckstreifen statt. Der Straßenverlauf mit einer 90°-Kurve sollte sich positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über einen Regenrückhalteteich kontrolliert in den namenlosen Bachlauf im Osten der PA 52 geleitet. Bei der Ausbildung des Regenrückhalteteiches wird die vorhandene Geländemulde ausgenutzt.

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in die bestehende Mischwasserkanalisation in Bereich des Feuerwehrhauses eingeleitet.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Erdgas, Strom, Telekom usw. werden in dem gepflasterten Gehweg verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Das Löschwasser für die Wohnbebauung wird durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz sichergestellt und Hydranten entsprechend in der Tiefbauplanung vorgesehen.

Sollten für den Gewerbebereich weitergehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung auf Grund der Ansiedlung von entsprechenden Betrieben gestellt werden, so wird die Gemeinde im Zuge des jeweiligen Bauantrages die Löschwasserversorgung regeln.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

Die notwendigen Planungen für die Erschließung und das Wasserrechtsverfahren wurden von der Marktgemeinde Untergriesbach in Auftrag gegeben und werden derzeit durch das Ingenieurbüro Arndorfer, Thyrnau erstellt.

4.3 Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Planungsgebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

4.4 Immissionsschutz

Die im Norden und Osten angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der ländlichen Umgebung als unerheblich anzusehen, so dass eine Belästigung nur im erträglichen Maße zu erwarten ist.

Durch die angrenzende Kreisstraße auftretende Immissionen werden die Richtwerte für ein Mischgebiet lt. Stellungnahme des technischen Umweltschutzes nicht überschritten.

5. Grünordnerisches Konzept

5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten

eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft und zur bestehenden Bebauung zu ermöglichen

die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten

5.2 Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu der angrenzenden PA 52 soll durch private Grünflächen mit einer entsprechenden Bepflanzung erfolgen. Diese Flächen sollen durch entsprechende Festsetzungen auf den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich mit angerechnet werden können.

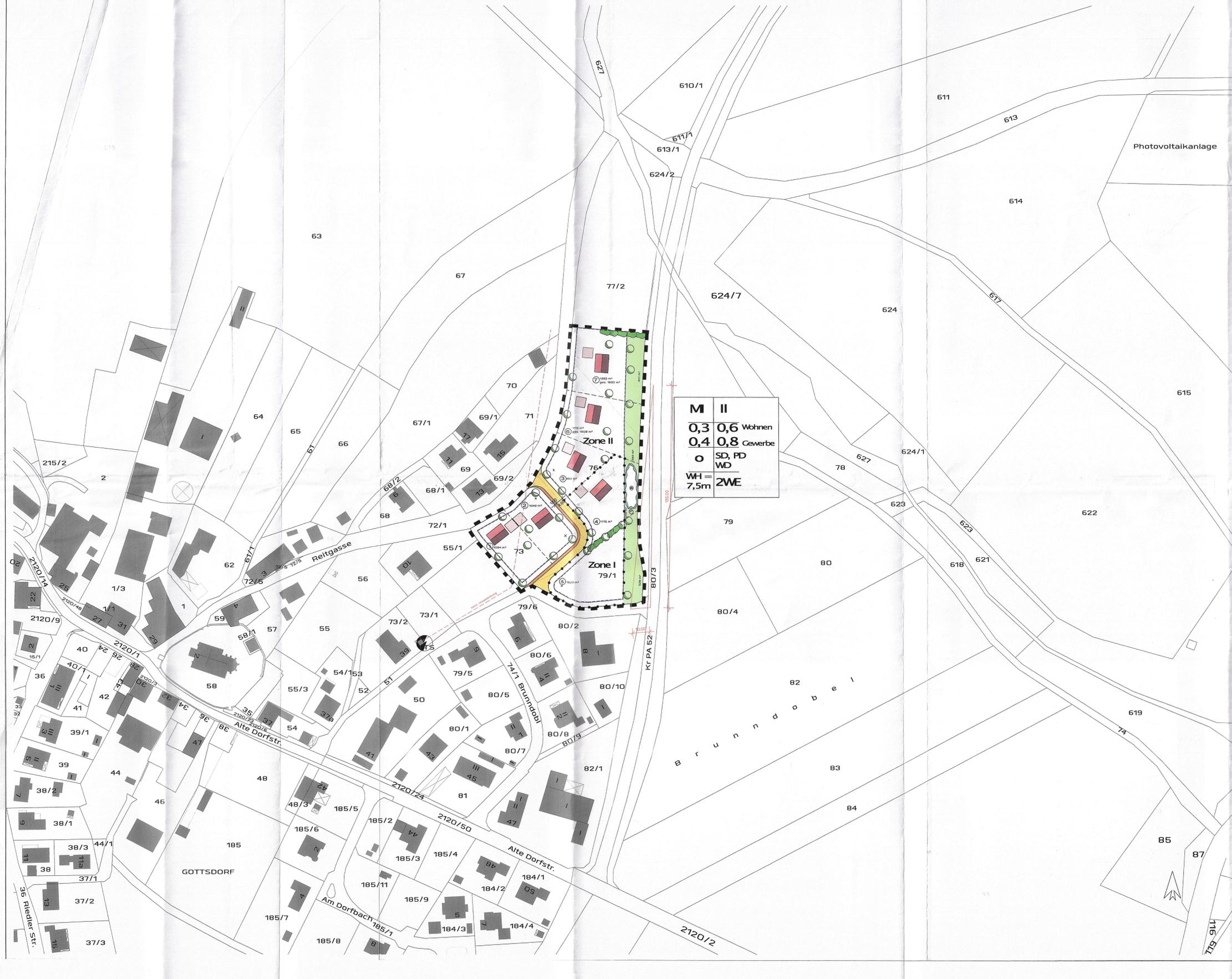
5.3 Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die ja den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher will die Gemeinde Untergriesbach durch die „Textlichen Hinweise“ zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

Auf eine Festsetzung der grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich will die Gemeinde weitgehend verzichten, da sich das Umweltbewusstsein erfahrungsgemäß nicht durch Ge- und Verbote erzwingen lässt.

Die Einhaltung derartiger Festsetzungen kann, wie sich in der Praxis zeigt, kaum überprüft und durchgesetzt werden. Daher appelliert die Gemeinde Untergriesbach an die Eigenverantwortung der Bauwilligen.



M	II
0,3	0,6
0,4	0,8
o	SD, PD, WD
WH = 7,5m	ZWE

II. Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.0 Erläuterung der Gitterspinne

M	II	II	→ Art der baulichen Nutzung
0,3	0,6	0,3/0,4	→ Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8		→ Grundflächenzahl GRZ (Wohnen/Gewerbe)
o	SD, PD, WD	0,6/0,8	→ Geschossflächenzahl GFZ (Wohnen/Gewerbe)
WH = 7,5m	ZWE	o	→ offene Bauweise
		SD, PD, WD	→ Dachform
		WH = 7,5m	→ Wandhöhe
		ZWE	→ Wohneinheiten

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 **(MI)** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

1.2.1 **GRZ 0,3/0,4** Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze Bereich Wohnen, 0,4 als Höchstgrenze Bereich Gewerbe (§ 17/19 BauNVO)

1.2.2 **GFZ 0,6/0,8** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze Bereich Wohnen, 0,8 als Höchstgrenze Bereich Gewerbe (§ 17/19 BauNVO)

1.2.3 **II** Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

1.2.4 Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 **o** offene Bauweise

1.3.2 **(E)** Einzelhäuser zulässig/keine Doppelhäuser

1.3.3 **---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 3 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 **(1,5m)** Wohnstraße mit Gehweg, Maßzahl und Begrenzungslinie

1.5 Sonstige Zeichen

- 1.5.1 **---** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.5.2 **(1)** Parzellennummer
- 1.5.3 **---** vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.5.5 **(Grün)** Private Grünflächen als Streuobstwiesen gem. Pflanzliste
- 1.5.6 **(Baum)** anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.7 **(Hecke)** anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.8 **(Stein)** bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.5.9 **220/1** bestehende Flurnummer
- 1.5.10 **364** Höhenlinien
- 1.5.11 **(N)** Nordpfeil
- 1.5.12 **(Teich)** Fläche für Regenrückhaltebecken
- 1.5.13 **(Kreis)** Fläche für Versorger (Trafo etc.)
- 1.5.14 **Zone I** Fläche nur f. sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) nicht störende Gewerbebetriebe (unzulässig sind Wohngebäude)
- 1.5.15 **Zone II** Fläche unzulässig f. sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)
- 1.5.16 **---** Abgrenzung zwischen Zone I und II
- 1.5.17 **(P)** geplante Pumpstation

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom 26.08.2013 u. 11.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit von 30.01.2014 bis 06.03.2014 stattgefunden. Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat in der Zeit vom 29.01.2014 bis 06.03.2014 stattgefunden.
- 3. Billigungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat von Untergriesbach hat in der Sitzung vom 18.03.2014 die Billigung des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II beschlossen.
- 4. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II mit Begründung, gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II hat ein der Zeit vom 30.06.2014 bis 25.07.2014 stattgefunden.
- 5. Satzung**
Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.08.2014 den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II, gemäß § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 1 BayVO als Satzung beschlossen. **Auslegung: 13.04.2015**
erneuer Satzungsbeschluss: 27.07.2015
Untergriesbach, den 20.01.2022
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 27.07.2015 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II in Kraft. Der Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Untergriesbach, den 30.06.2022
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan "MI Gottsdorf-Ost II" Gmk. Gottsdorf

Gemeinde: Untergriesbach
Regierungsbezirk: Niederbayern

erneute Auslegung



Planung: **ARN DÖR FER**
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30

Gezeichnet: **Thomas Arndörfer**
Dipl.-Ing. (FH)

Entwurf 20.01.2014
geändert 13.06.2014
erneute Auslegung 04.05.2015

M = 1 : 1000

Nord

Gemeinde Untergriesbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Gottsdorf Ost II“

Umweltbericht nach § 2a BauGB
naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**
 - 1.1 Anlass der Untersuchung
 - 1.2 Zielsetzungen und Vorgehensweise des Umweltberichtes

- 2. Beschreibung des Planvorhabens**

- 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
 - 3.1 Bestandsbeschreibung - Naturraum
 - 3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
 - 3.2.1 Boden
 - 3.2.2 Wasser
 - 3.2.3 Klima/Luft
 - 3.2.4 Tiere und Pflanzen
 - 3.2.5 Landschaft/Landschaftsbild
 - 3.2.6 Menschen
 - 3.2.7 Kultur- und Sachgüter

- 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter**
 - 4.1 Boden
 - 4.2 Wasser
 - 4.3 Klima/Luft
 - 4.4 Tiere und Pflanzen
 - 4.5 Landschaft/Landschaftsbild
 - 4.6 Menschen
 - 4.7 Kultur- und Sachgüter

- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen**
 - 5.1 Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen
 - 5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- 7.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten**

- 7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

- 8 Zusammenfassung**

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1 Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 26.08.2014 hat der Marktgemeinderat von Untergriesbach die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein Mischgebiet „MI Gottsdorf Ost II“ im Ortsteil Gottsdorf beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 10.600 m². Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Gottsdorf in der Gemeinde Untergriesbach. Nördlich und östlich davon schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, bzw. die PA 52 an, im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an den Ortsrand von Gottsdorf an. Durch den Bebauungsplan MI Gottsdorf Ost II wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und Gewerbenutzung (ca. 1.500 m²) festgesetzt mit einer GFZ von 0,6 für den Bereich Wohnen, 0,8 für den Gewerbebereich und einer GRZ von 0,30 für den Bereich Wohnen und 0,4 für den Gewerbebereich.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Bestandsbeschreibung Naturraum

Das Gemeindegebiet Untergriesbach, zu dem der Ortsteil Gottsdorf gehört, liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und wird der naturräumlichen Untereinheit Passau Vorwald zugeordnet. Der Passauer Vorwald stellt sich morphologisch als wellige, teilweise bewaldete Hochfläche in einer Höhenlage von 400 – 650 m dar, die insgesamt von Süden nach Norden ansteigt. In dieser welligen Hügellandschaft haben sich zahlreiche Bäche eingetieft.

Das Untersuchungsgebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Gottsdorf. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt beträgt ca. 7,5 m.

3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

3.2.1 Boden

Bestand

Der geologische Untergrund wird von Gneis und einem Mischgestein aus Granit und Gneis gebildet. Darauf haben sich flach bis mittelgründige, nährstoffarme Braunerden entwickelt, die sich mit lehmigen bis stark lehmigen Sanden zusammensetzen. Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

Bewertung

Im Planungsgebiet kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Böden ein erhöhter Stickstoffgehalt angenommen werden. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt.

Wechselwirkungen

Der Boden birgt mittelgute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Produktionsfaktor in der Landwirtschaft dient er der Ernährung des Menschen und als Schadstofffilter trägt er zum Schutz des Grundwassers bei.

3.2.2 Wasser

Bestand

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins verhindern das Eindringen des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung. Daher ist nicht von nennenswerten Grundwasservorkommen auszugehen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Untersuchungsgebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet und grenzt auch an keines an.

Bewertung

Zur Grundwasserqualität liegen keine Aussagen vor. Da im Planungsgebiet keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme des Düngemiteleintrags durch die Landwirtschaft keine Vorbelastungen des Grundwassers gegeben sind.

Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein- und austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und –struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein.

Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

3.2.3 Klima/Luft

Bestand

Klimatisch ist der Passauer Vorwald als Übergangsbereich anzusehen, zwischen dem warmen, trocknen Klima des Donautales und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des Hinteren Bayerischen Waldes.

Das Gemeindegebiet Untergriesbach ist stark beeinflusst durch das milde, binnenländische, relativ trockene Klima des Donautales. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 7 °C, wobei das Temperaturmittel im Januar –3 °C und im Juli 17 – 18 °C beträgt.

Bei östlich geprägtem Hochdruckwetter fließt Kaltluft von den Hängen in die Täler und bildet dort sogenannte „Kaltluftseen“, die zu erhöhter Frostgefahr sowie zu Reif- und Nebelbildung in den Tälern führen. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt bei ca. 100 Tagen.

Die Vegetationsperiode beginnt um den 30.März und endet um den 20.Oktober.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge in Untergriesbach liegt zwischen 800 mm und 900 mm, wobei das Niederschlagsmaximum mit 100 mm im Juli erreicht wird und das Minimum mit 50 mm im Februar/März liegt. Die Niederschläge sind bereits deutlich niedriger als im inneren Bayerischen Wald.

Bewertung

Eine Belastung der Luft kann im Untersuchungsraumes nicht angenommen werden,

da die dörfliche Umgebung und die wenig befahrene PA 52 keine erhebliche Belastung für die Luft darstellen.

Wechselwirkungen

Das Mikroklima ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Tier- und Pflanzenwelt. Je nach seiner Ausprägung werden unterschiedliche Lebensgemeinschaften gefördert. Luftleitbahnen dienen der Verbesserung der lufthygienischen Situationen und damit dem Wohlbefinden des Menschen.

3.2.4 Tiere und Pflanzen

Bestand

Reale Vegetation und Fauna

Im Untersuchungsraum sowie in räumlich korrespondierender Nähe gibt es keine Schutzgebiete, weder FFH-Gebiete noch Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Da sich das Untersuchungsgebiet als ausgeräumte Feldflur und Intensivgrünland darstellt und kleinräumige Vegetationsstrukturen fehlen, sind Lebensräume für Tiere kaum vorhanden.

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne antropogene Einflüsse unter den derzeitigen ökologischen Bedingungen an einem Standort einstellen würde. Sie stellt sich als eine den spezifischen Umweltbedingungen wie Boden-, Wasser-, und Klimaverhältnissen optimal angepasste Lebensform mit bestimmten Tier- und Pflanzenarten dar.

Die Böden der Hochfläche sind potentielle Standorte für Buchenwälder. Entlang der Fließgewässer finden sich im Bereich der Hochflächen die natürlichen Standorte des Erlenuwaldes. Dobelbereiche wären ohne antropogene Nutzung mit Ahorn- und Eschenmischwälder bestanden.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Ortsbereich und in der Landschaft sollten diese standortgerechten Baumarten berücksichtigt werden.

Bewertung

Die faunistischen Vorkommen und floristischen Strukturen sowie die Artenzusammensetzung der Vegetation sind insgesamt als unbedeutend einzustufen.

Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt bietet Schutz, Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die Fauna und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Sie ist als prägendes

Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen charakterisieren das Landschaftsbild.

Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung. Durch die Produktion von Sauerstoff, die Aufnahme von Kohlendioxid, die Filterung von Schadstoffen und die Verdunstung von Wasser beeinflussen die Pflanzen die Atmosphäre der Erde, das Klima und die Luftqualität positiv.

Landschaft/Landschaftsbild

3.2.5

Bestand

Der Untersuchungsraum öffnet sich im Norden und Osten zur freien Landschaft. Im Westen und Süden wird er von der Bebauung von Gottsdorf begrenzt. Die Landschaft stellt sich als großflächige, monotone landwirtschaftliche Nutzfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen dar. Dieser Gegensatz von bebauten Ortsrändern und ausgeräumter Feldflur bestimmt das Landschaftsbild.

Bewertung

Die monotone weitläufige Feldflur weist keine reizvollen Landschaftselemente auf und zeigt keine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen, werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

3.2.6 Menschen

Änderungen in der Nutzungsstruktur der Wohn- bzw. Arbeitsumgebung können Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Deshalb ist es bedeutsam, die Empfindlichkeit der Bevölkerung, eventuelle Vorbelastungen und den Wert der Fläche für den Menschen zu erfassen.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung stellt sich als Dorfgebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Der Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung. Es bietet die Blickbeziehung aus den bebauten Ortslagen in die freie Landschaft erhöhte Wohnqualität. Für den Menschen liegt die Bedeutung der

landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich in der Funktion der Nahrungsproduktion.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

Wechselwirkungen

Der Mensch nutzt die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Vom Menschen gehen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima Störungen sowie Beeinträchtigungen aus, z. B. durch die Emission von Schadstoffen und Abgasen, sowie durch Lärmbelästigung und Versiegelung.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen.

Bewertung

Als landwirtschaftliche Nutzfläche kommt dem Untersuchungsraum in Bezug auf Kultur und Sachgüter keinerlei Bedeutung zu.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.1 Boden

Die geplante Bebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen wodurch sich auf den in der Folge bebauten und versiegelten Flächen eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Einzelbaumaßnahmen und die Straßenbaumaßnahme bedeuten einen Eingriff in den Untergrund. Die Überbauung und Versiegelung wird mit der Erschließungsmaßnahme ca. 33 % umfassen.

Bewertung:

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich negativ zu bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die Versiegelung bei der geplanten Bebauung aber nur ca. ein Drittel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

4.2 Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird für die Grundwasserneubildung das überschüssige Oberflächenwasser, das über Sickerschächte und Rigolen in den Privatgärten nicht versickert werden kann, durch Ableitung in ein Regenrückhaltebecken entzogen.

Bewertung:

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum ohnehin kaum möglich ist. Eine gezielte Versickerung über Schächte und Rigolen kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.

4.3 Klima/Luft

Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von ca. 33 % führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperaturgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Bewertung:

Die Bebauung freier Acker- und Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höhere Schadstoffkonzentrationen sowie zum Verlust temperaturgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass durch die Durchgrünung des Baugebietes und die Schaffung von Streuobstwiesen auf dem Grünstreifen im Osten die kleinklimatischen Veränderungen teilweise gemildert werden.

4.4 Tiere und Pflanzen

Baubedingt entstehen eventuell Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der

Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Habitatflächen entzogen.

Bewertung:

Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine zu erwartende höhere ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweisen wird, als die bestehenden Acker- und Grünlandflächen. Dies gilt in einem noch größeren Maße für die Sukzessionsflächen im Osten des Baugebietes. Der Flächenverlust durch die bebauten Flächen kann damit kompensiert werden.

4.5 Landschaft /Landschaftsbild

Das Baugebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Dorfstruktur ausgewiesen und grenzt somit an den Ortsrand an.

Eine Fernwirkung des Planungsgebietes ist nicht gegeben, so dass hier keine Beeinträchtigung entsteht.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt, da keine weitreichende Fernwirksamkeit der bebauten Flächen gegeben ist.

4.6 Menschen

Baubedingt entsteht zeitweise gesteigerte Lärmbelästigung sowie Schadstoff- und Staubbelastung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Außerdem wird durch die künftigen Bewohner das Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße von Eggersdorf her etwas höher.

Allerdings weist das Baugebiet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität auf, durch die unmittelbare Randlage zur freien Landschaft und die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Bewertung:

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Klima/Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und durch die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten kann über die städtebauliche Konzeption minimiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Für den Wohnbereich des MI ist eine geringe GRZ von 0,30 für die Gewerbefläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren. (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
- Der Mutterboden ist während der Bauzeit seitlich in Mieten zu lagern.
- Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
- Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt soweit der Untergrund dies zulässt. Das gesammelte Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes geleitet.
- Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse

wird die Pflanzung von Bäumen (ein Baum je 400 m² Grundstücksfläche) und standortgerechten Hecken festgesetzt.

- Zur Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Feldhecken auf den Privatgrundstücken entlang der Landschaft festgesetzt.
- Schaffung eines Grünstreifen entlang der PA 52 als private Streuobstwiesen

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, durch die Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und reichhaltigen Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den Grünflächenverlust.

6. Eingriffsregelung – Flächenausgleich

Bilanzierung

Der Ermittlung des Eingriffs und der notwendigen Kompensationsfläche wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren des bayerisches Staatsministeriums für Landes-entwicklung und Umweltfragen, Ausgabe 2003 zu Grunde gelegt. Nach dem Leitfaden entsprechen die Festsetzung des Bebauungsplanes mit den Flächen mit einer GRZ 0,3 dem **Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad**, mit einer GRZ von 0,4 dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Gebiet in Kategorie I eingestuft.

Flächenbilanz:

<i>Planung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Bedeutung für Naturhaushalt Landschaftsbild</i>	<i>Eingriffsfläche m²</i>	<i>Faktor</i>	<i>Ausgleich</i>
Gewerbe	Grünland	gering, unterer Wert	1525	0,3	457,5 m ²
WA	Grünland	gering, unterer Wert	7381	0,2	1.476,0 m ²
Summe					1.933,5 m ²

Kompensationsmaßnahmen:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes möglich. Die weiteren Ausgleichsflächen werden durch die Aufwertung der Grünflächen zwischen Baugrenze und Kreisstraße bereitgestellt.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes

Die Grünflächen zwischen Baugrenze und Kreisstraße werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und werden im Bebauungsplan als Streuobstwiesen festgesetzt. Die Fläche beträgt hierfür ca. 1.275 m². Hierfür ist pro 100 m² ein Obstbaum auf den Flächen zu pflanzen.

Die bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch den Grünordnungsplan entsprechend strukturiert und gegliedert. So wird auf eine Durchgrünung des Gebietes geachtet, die Abgrenzung zwischen der Gewerbe- und Wohneinheit wird eingegrünt, ebenso der nördliche Rand des Baugebietes. Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sowie für die Ortsrandeingrünung bzw. Abgrenzung GE/WA haben nach den Pflanzlisten im Grünordnungsplan zu erfolgen. Die Gesamtfläche für diese Maßnahmen beträgt ca. 8.906 m². Hierfür wird ein Kompensationsfaktor von 0,1 angesetzt, was 890 m² Ausgleichsfläche entspricht.

Insgesamt wird somit der Ausgleichsbedarf von 1.933,5 m² mit ca. 2.165 m² Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

7.1 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen.

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Das Gebiet wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung werden auch Schadstoffe wie Dünger etc. in den Boden eingetragen.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Untergriesbach plant die Ausweisung eines Mischgebietes MI zur Deckung des bestehenden Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs. Außerdem werden die Erschließung, ein Regenrückhalteteich, private Grünflächen und die Bepflanzung festgesetzt. Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca.1,06 ha.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch treten nur sehr geringe Auswirkungen auf. Diese beziehen sich vor allem auf die temporär auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben wird geringfügig in Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt eingegriffen. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden und Mikroklima durch Bodenversiegelung und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind Eingriffe durch den geplanten Regenrückhalteteich in den weitgehend natürlichen Wasserhaushalt zu nennen. Fließgewässer sind nicht betroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich v.a. durch Gebäude und die Erschließung ergeben. Abschirmende und einbindende Gehölzpflanzungen sind in allen Bereichen zur Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild vorgesehen.

Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.