



Bebauungsplan
SO Feriendorf Bayerwald



Änderung Deckblatt Nr. 1 im
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 09.02.2022

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

info@architekturstudio-schindler.de

Markt Untergriesbach

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

11.02.2022 

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans „SO Feriendorf Bayerwald“

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 21.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderungen des Bebauungsplans „SO Feriendorf Bayerwald“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „SO Feriendorf Bayerwald“ in der Fassung vom **11.06.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 10.09.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Feriendorf Bayerwald“ in der Fassung vom **11.06.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.09.2021.
5. Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.12.2021 bis 14.01.2022 statt.
6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.02.2022 den Bebauungsplan „SO Feriendorf Bayerwald“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2022 als Satzung beschlossen.
Untergriesbach, den 11.02.2022



.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

(Siegel)



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Feriendorf Bayerwald“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 11.02.2022



.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

(Siegel)





Bebauungsplan SO Feriendorf Bayerwald



Begründung

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fertigung vom 09.02.2022

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

TEIL A - Begründung und Erläuterung

1. Anlass zur Änderung

Der Markt Untergriesbach hat nördlich von Gottsdorf den Bebauungsplan SO Feriendorf Bayerwald mit der Feststellung von verschiedenen genutzten Flächen festgesetzt. Auf dem Flurstück 209 ist ein Sondergebiet mit der Nutzungseinschränkung Camping und auf dem Flurstück 209/1 und 209/2 ist ein Sondergebiet mit der Nutzungseinschränkung Ferienhaus dargestellt.

Diese Flurstücke sind durch den östlich gelegenen Mitterweg erschlossen. Die beiden nördlich befindlichen Flurstücke sind durch Ferienhäuser teilweise bebaut. Das südliche Flurstück wurde für Camping genutzt.

Die Besitzerin der Ferienanlage plant, alle drei Flurstücke mit sogenannten Tinyhäusern schrittweise zu bebauen, welche für Urlauber vermietet werden sollen. Die Tinyhäuser bestehen aus einem Fahrgestell mit abnehmbarer Deichsel und dem eingeschossigen Wohnaufbau und werden den Mobilheimen zugerechnet.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, wie der ursprüngliche B-Plan bereits vorgibt. Dadurch soll verhindert werden, dass Altersruhesitze entstehen und es soll explizit der Tourismus gestärkt werden. Eine Eigennutzung ist nur für maximal 6 Wochen im Jahr erlaubt.

Durch diese neue Nutzung, soll die ganzjährige Auslastung für den Firmenstandort erhöht werden und somit langfristig gesichert werden.

Dies war mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan bereits möglich, allerdings stimmten die eingezeichneten Straßen- und Grünstreifenverläufe nicht mit den tatsächlich umgesetzten überein. Dies hätte die Nutzung stark eingeschränkt.

Mit dem jetzt vorliegenden Deckblatt Nr. 1 erfolgt eine Aktualisierung der Lage der Straßen und Grünstreifen, sowie eine einheitliche Nutzung auf Teilflächen der Flurnummern 209, 209/1 und 209/2, sowie ergänzende Festsetzungen zu Dächern und deren Belägen für Gebäude bis 30 qm Grundfläche.

Auf der zu ändernden Fläche ist weiterhin Camping zulässig, weil die Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann. Eine Beschränkung nur auf Ferienhäuser/Mobilheime wäre daher nicht sinnvoll und würde nur eine weitere B-Plan-Änderung in der Zukunft hervorrufen. Des Weiteren erfolgt die Nutzung durch Mobilheime erst Schritt für Schritt, sodass weiterhin eine Campingnutzung zulässig bleiben soll.

Da die Folgen des touristischen Verkehrs für den Ortsteil Gottsdorf in Grenzen gehalten werden sollen, wird die Anzahl der zu errichtenden Tinyhaus-Ferienwohneinheiten auf maximal 80 festgesetzt. Somit beschränkt sich die maximale Anzahl an Urlaubsgästen in den Tinyhäusern auf 160, da je Ferienwohneinheit maximal zwei Personen schlafen können.

Zusätzliche Verkehrsbewegungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche aktuell für Camping ausgewiesen ist und darauf weit mehr Zelte und Wohnwagen aufgestellt

werden können als Tinyhäuser. Ruhezeiten werden nicht festgesetzt, da diese die Nutzung zu stark einschränken würden und außerdem die Zufahrt zum Feriendorf nicht zentral im Ortsteil Gottsdorf liegt.

Pro Ferienwohneinheit wird die Mindestanzahl von einem Stellplatz festgesetzt. Diese sollen sich in räumlicher Nähe zu den Tinyhäusern befinden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden erweitert, sodass eine lockere Begrünung rund um die Stellplätze der Tinyhäuser und Mobilheime gewährleistet wird und dadurch abgegrenzte Kleingrundstücke vermieden werden. Vorhandene Begrünung soll so weit wie möglich erhalten werden.

Das gesamte Feriendorf Bayerwald befindet sich in Entwicklung und sollte dadurch zukünftig eine Änderung des Bebauungsplans notwendig werden, so wird dieser als Gesamtes überarbeitet.

Um eine wasserrechtliche Genehmigung zu vermeiden und um die angespannte Situation mit Regenwasser zu vermeiden, wird festgesetzt, dass für alle neu zu errichtenden Gebäuden das Oberflächenwasser am Entstehungsort zu versickern ist. Dazu fanden Sickerversuche statt, welche eine Versickerung erlauben.

Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation in die neu sanierte Kläranlage Gottsdorf eingeleitet, welche dafür ausreichend dimensioniert ist.

2. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, erfolgt auch keine Verringerung der wasserdurchlässigen Grünflächen und somit auch kein zusätzlicher Umwelteingriff. Es entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch verbessert.

Abwägung zum Hinweis des technischen Umweltschutzes, Frau Bahle:

„Die Bewertung der Planzeichnungen und der Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sind seitens des Bauwesens rechtlich und der Abteilung Städtebau erfolgt. Hier sind keine wesentlichen Beanstandungen mehr ergangen. Hinsichtlich des Lärmschutzes enthält die Stellungnahme keine Aussage und da die Änderungen der Planung die bereits gültigen bebaubaren Flächen nur an die natürlichen Gegebenheiten anpasst, ergibt sich hinsichtlich der Einwirkungen durch Lärm und andere Umwelteinflüsse auch keine wesentliche Änderung. Die Gegebenheiten

wurden durch die Fachbüros für die Verfahren „SO Hotel + Bad Gottsdorf“ sowie „WA Mitterweg“ einbezogen.“

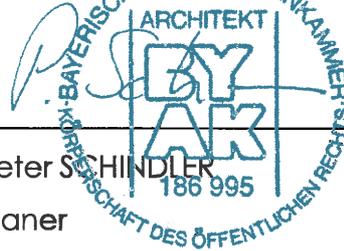
MARKT UNTERGRIESBACH



Hermann DUSCHL

1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER



Peter SCHINDLER

Planer



Bebauungsplan
SO Feriendorf Bayerwald



Textliche Festsetzungen

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fertigung vom 09.02.2022

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen, Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung werden mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 1 nicht geändert und bleiben erhalten und festgesetzt. Aufgeführt werden im Folgenden nur die Festsetzungen, welche zum Urplan verändert werden.

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß

1.4.1



Sondergebiet für Ferienhäuser, Mobilheime, Tinyhäuser und für Camping und Zeltplätze (Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Gemäß

3.4

Es dürfen im Bereich des Deckblatts maximal 80 Tinyhäuser oder Mobilheime errichtet werden. Ausschlaggebend ist die maximale Belegung von 160 Personen, also maximal zwei Schlafmöglichkeiten je Ferienwohneinheit.

Es dürfen auch Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte aufgebaut werden.

Die Grundfläche pro Tinyhaus- oder Mobilheimwohneinheit beträgt 30 qm.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Aufgeführt werden im Folgenden nur die Festsetzungen, welche zum Urplan verändert werden.

03. Gestaltung der baulichen Anlagen

Gemäß

0.3.2 zu 2.7

Dachform:

Die Dachform für Gebäude bis zu 30 qm Grundfläche wird nicht festgesetzt.

Dachneigung:

0 bis 37 Grad,

Dachdeckung: auch zulässig; Blech- oder Schiefereindeckung in gedeckten Farben

Bei Dächern über 50 m² Eindeckungsfläche sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern sind mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

0.4 Stellplätze

Gemäß

0.4.1

Für die Ferienhäuser, Mobilheime, Wohnwagen und Hauszette ist pro Stück ein Stellplatz in räumlicher Nähe zu den Ferienwohneinheiten nachzuweisen.

0.7 Grünordnung

Gemäß

0.7.8

Ferienhäuser und Mobilheime sind durch eine lockere Bepflanzung von Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Gehölzartenliste unter 0.7.4 u entnehmen.

Eine Heckenpflanzung ist nicht zulässig.

Vorhandene Begrünung soll so weit wie möglich erhalten werden.

0.13.3 Zulässige Nutzung

Gemäß

0.13.3

Eigennutzung ist nur bis zu insgesamt 6 Wochen im Jahr zulässig.

0.14 Regenwasserbehandlung

0.14.1

Das Oberflächenwasser für neu zu errichtende Gebäude ist auf dem Grundstück bei jedem Haus (Tinyhaus oder Mobilheim) zu versickern.

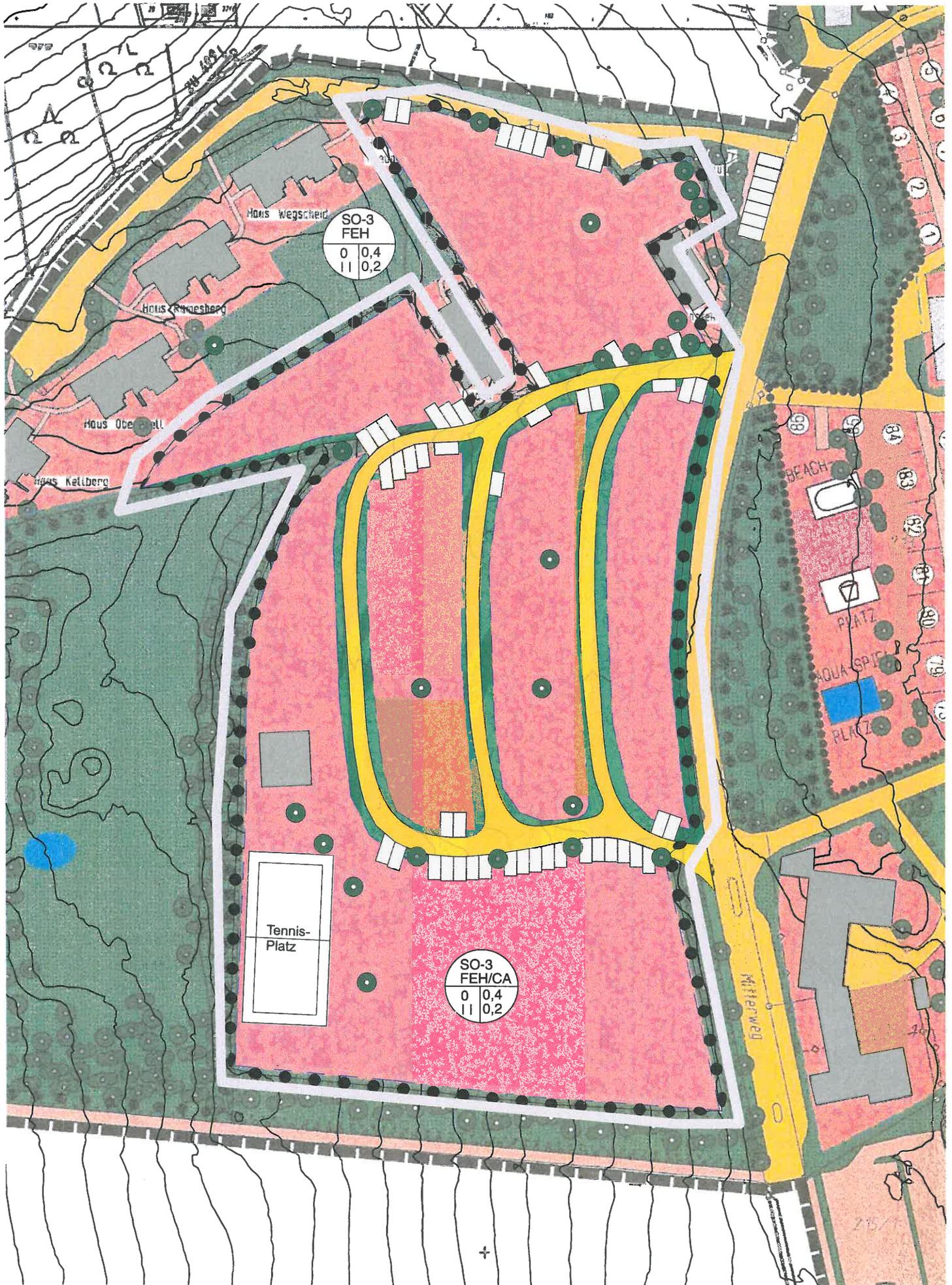
Unbeschichtete Metaldachflächen sind zu vermeiden.

0.15 Löschwasserversorgung

Der Markt Untergriesbach kann für das „SO Feriendorf Bayerwald“ die Grundversorgung des Löschwassers von 48m³/h vorhalten.

Sollte die Grundversorgung nicht ausreichen, müssen die Betreiber das restliche Löschwasser für den Objektschutz benötigte Löschwasser, aufbringen.

Bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden.



BEBAUUNGSPLAN
SO FERIENDORF BAYERWALD
DECKBLATT 1
 FERTIGUNG VOM 09.02.2022

