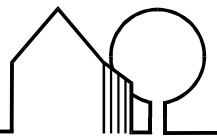




# BEBAUUNGSPLAN WA „SCHERLEINSÖD“

MARKT UNTERGRIESBACH  
LANDKREIS PASSAU

PLANFASSUNG VOM 26.04.2021



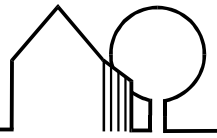
Bebauungsplan:  
Markt:  
Landkreis:

WA „Scherleinsöd“  
Untergriesbach  
Passau

Bl.  
Nr. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner  
Dipl. Ing. Univ. Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 3

## INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



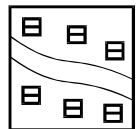
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. UMWELTBERICHT- EINGRIFFSREGELUNG

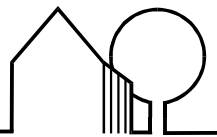


4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN





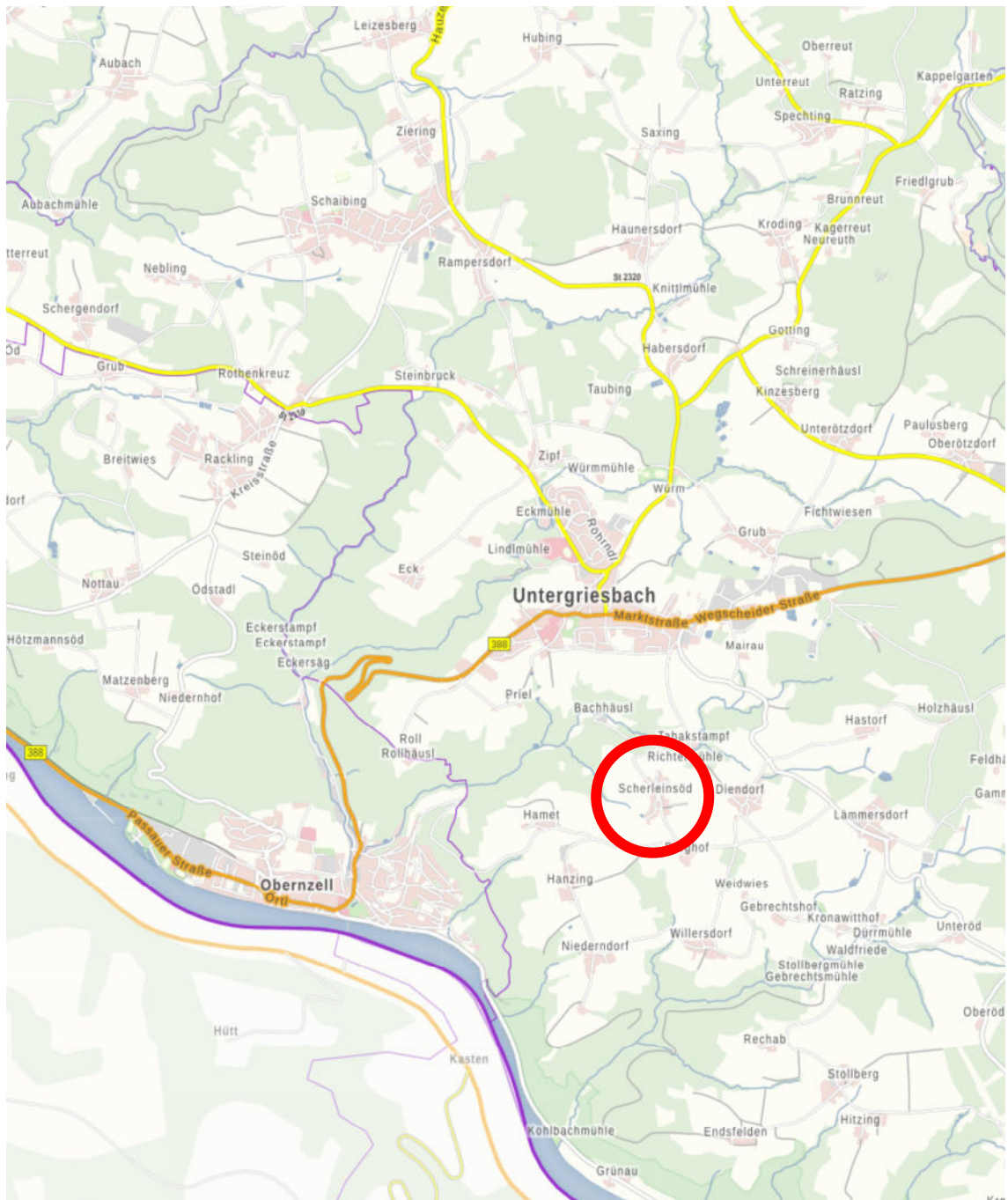
Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 4



## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus einer Übersichtskarte M = 1 : 50.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

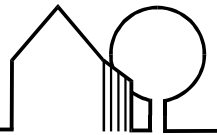
Bl.  
Nr. 5



## 1.2 Luftbild Ortslage in Scherleinsöd



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

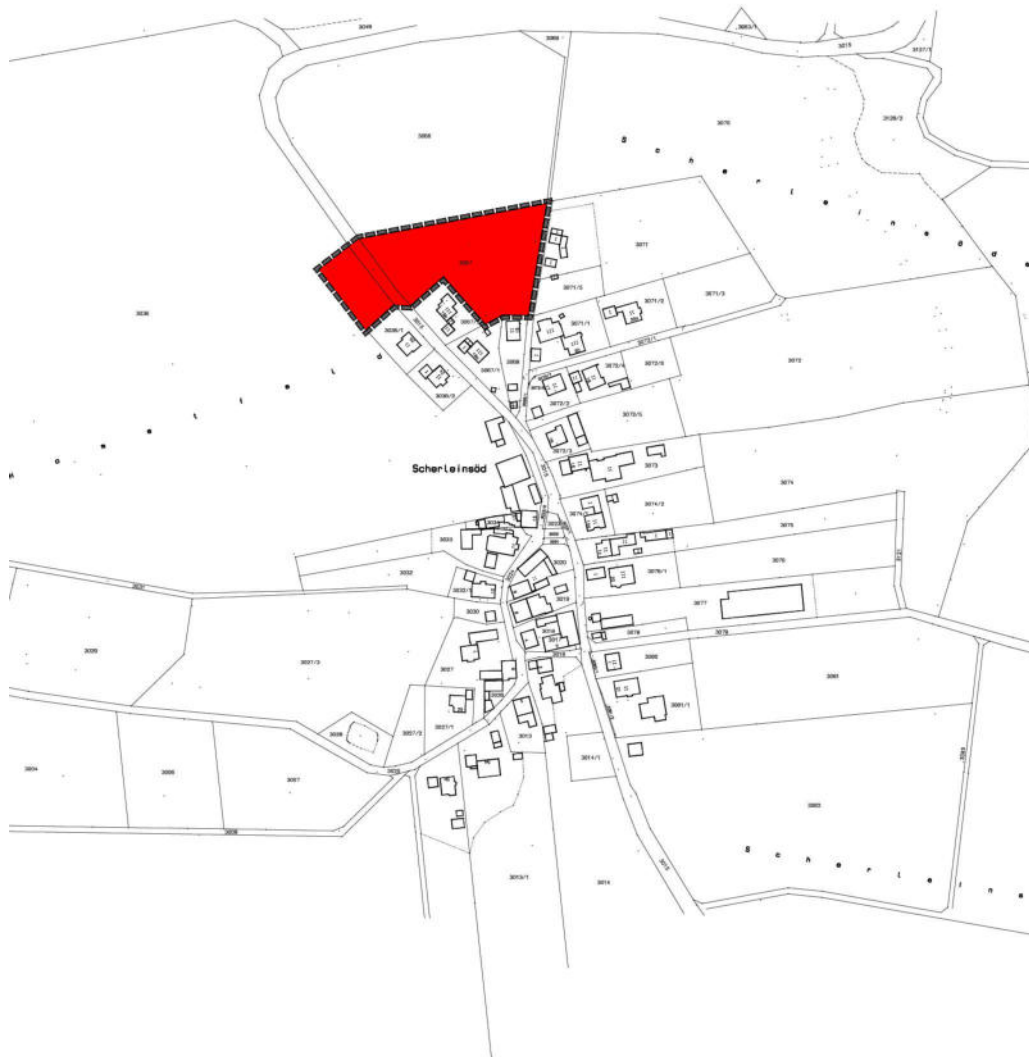


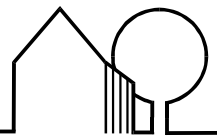
Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 6



### 1.3 Lage des Baugebietes in Scherleinsöd, M = 1 : 5.000



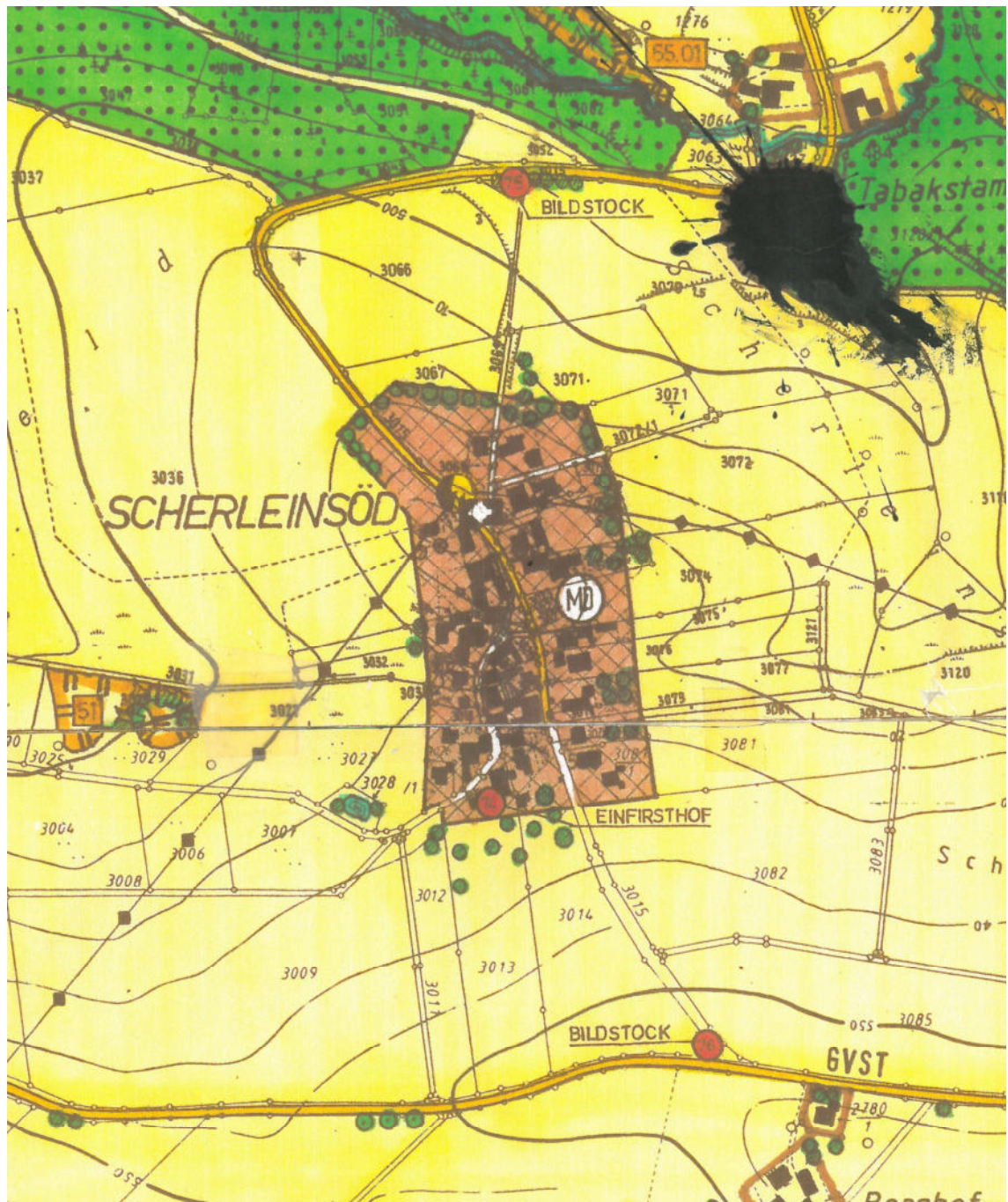


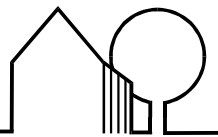
Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 7



1.4 Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach, Bereich Scherleinsöd, M 1 : 5.000



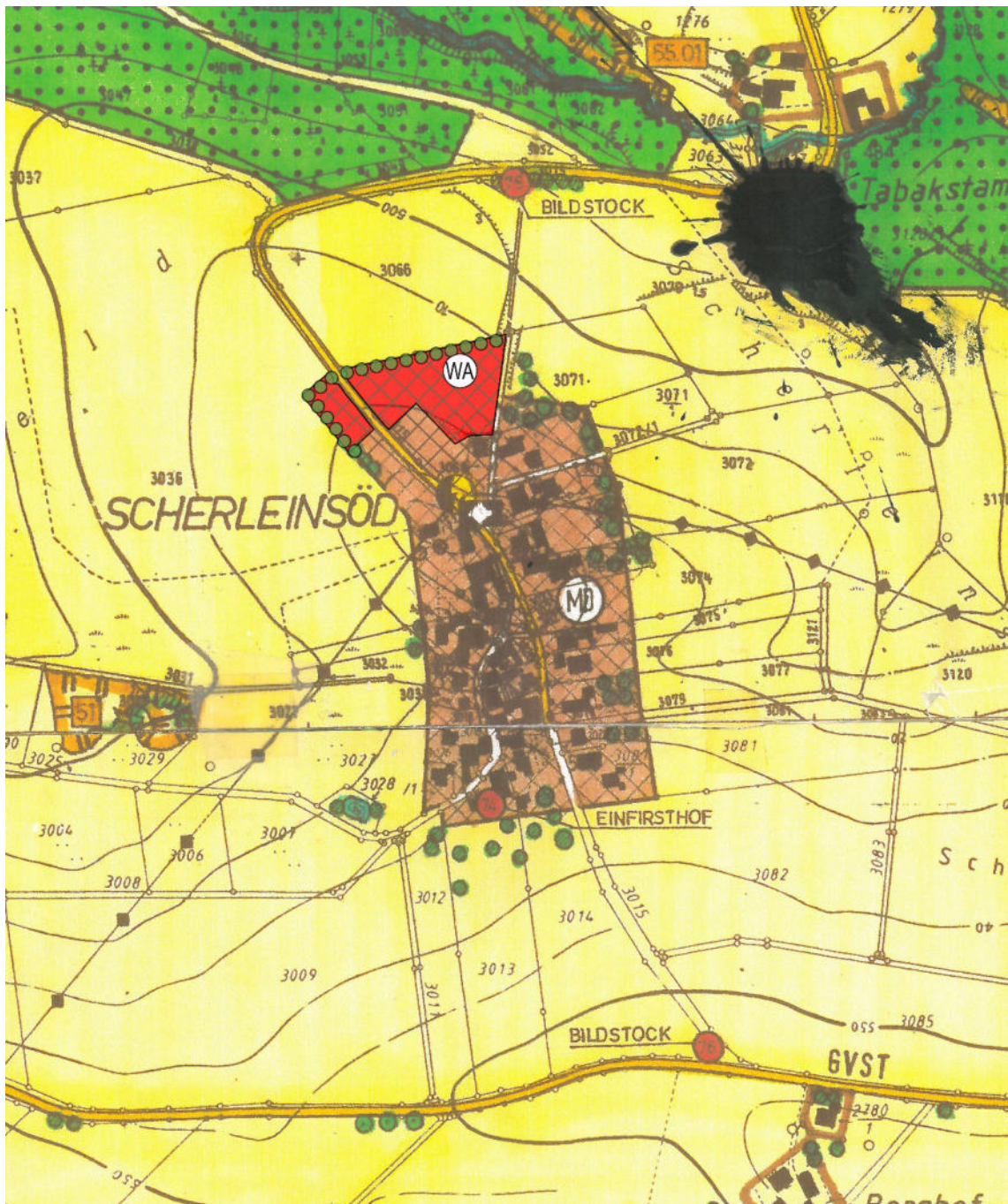


Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

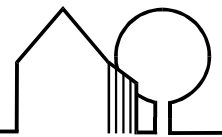
Bl.  
Nr. 8



1.5 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 40  
Bereich Scherleinsöd, M 1 : 5.000







Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 9



## **2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vorentwurfsfassung: 17.08.2020  
Entwurfsfassung: 24.02.2021  
Planfassung:

### **2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1.1 Planungsgrundlagen**

Untergriesbach ist laut Landesentwicklungsprogramm ein so genanntes Grundzentrum und liegt in der Region 12 *Donau- Wald* in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Über die B 388 ist Untergriesbach relativ günstig an das Oberzentrum Passau angebunden. Die Entfernung zu Passau beträgt 23 km.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das vorgesehene Plangebiet im südlichen Bereich bereits als Dorfgebiet MD, im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Für Scherleinsöd gibt es eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung, die in einer Teilfläche von dem Bebauungsplan überplant wird. Die Ortsabrundungssatzung wird im Parallelverfahren entsprechend abgeändert.

#### **2.1.2 Zweck und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde den Flächennutzungsplan um, der im Parallelverfahren geändert wird.

Durch die relative Nähe und die gute Anbindung zu Passau gibt es neben einheimischen Bauwilligen auch immer wieder Anfragen für Bauland von Bauwerbern, die sich im Marktgemeindegebiet Untergriesbach ansiedeln wollen. Da momentan kaum Bauplätze verfügbar sind möchte die Marktgemeinde im Ortsteil Scherleinsöd ein kleines Baugebiet ausweisen. Dieser Ortsteil wurde auch deshalb ausgewählt, weil die Grundstückssituation im Norden des Dorfes eine gewisse Arrondierung verlangt und der Erschließungsaufwand eher gering ist.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan durchschneidet das dargestellte Dorfgebiet eine momentan landwirtschaftliche Fläche mittig,



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 10



zusätzlich sind in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des MD einige Wohngebäude in jüngerer Zeit entstanden. Deshalb will die Gemeinde diesen Bereich bis zur nächsten Grundstücksgrenze überplanen und hier einen endgültigen Ortsrand ausbilden. Dadurch entstehen 8 Bauparzellen, die das Dorf geringfügig erweitern. Nachfragen für die Grundstücke sind bereits vorhanden.

Deshalb wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Das zu überplanende Gebiet wird als WA ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die Grundstücke, die in den Geltungsbereich aufgenommen werden, sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um den überwiegenden, noch unbebauten Teil der Fl. Nr. 3067 sowie um einen Teil der Fl. Nr. 3036 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 3068/1 und Fl. Nr. 3015. Der Planungsbereich hat eine Fläche von insg. 7.700 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Planungsvorgaben**

### **2.2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich nördlich des Dorfes Scherleinsöd, das südlich des Hauptortes Untergriesbach liegt. Der jetzige, an den Ortskern anschließende bebaute Bereich, ist mit Wohnhäusern belegt. Es handelt sich um eine Kuppenrandlage. Das Plangebiet fällt leicht nach Norden und deutlich nach Osten zur freien Landschaft hin ab, die Gemeindeverbindungsstraße liegt am Hochpunkt dieser weich ausgeprägten Kuppe. Die noch nicht bebaute Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es sind keinerlei Gehölzstrukturen oder schützenswerte Flächen vorhanden.

### **2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet**

Das vorgesehene Bauland wird von der Gemeindeverbindungsstraße von Untergriesbach nach Scherleinsöd vor dem Ortskern durchquert, das Baugebiet kann von hier aus an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Dieses Straßenteilstück kann für die Erschließung der Grundstücke herangezogen werden.

Das Plangebiet ist über einen Kanal und eine Pumpanlage an das gemeindliche Entwässerungssystem angeschlossen. Auch das Wasserversorgungsnetz reicht bis an das Plangebiet heran.



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 11



## **2.3 Erläuterung des Planungskonzeptes**

### **2.3.1 Bebauungskonzept**

Der unregelmäßige Zuschnitt des Plangebietes, die topografische Situation, die bestehende Straße und die bereits vorhandene Bebauung geben die Grundstruktur des Baugebietes im Wesentlichen vor.

Die Anordnung der Häuser erfolgt entlang der Gemeindeverbindungsstraße, vor allem aber über eine neu anzulegende Erschließungsschleife, die von der Gemeindeverbindungsstraße zum östlich gelegenen Flurweg führt. Dieser trifft dann wieder auf die Gemeindestraße.

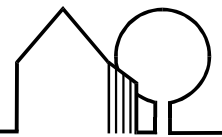
Die Häuser sollen Satteldächer erhalten, um sich der vorhandenen Dachlandschaft des Ortes anzupassen. Wünschenswert wären rot gefärbte Dacheindeckungen, da aber bereits auch graue und dunkelgraue Eindeckungen vorhanden sind, soll die Dachfarbe nicht festgesetzt werden.

Die Baukörper sollen möglichst längs gerichtet sein und ohne Vor- und Rücksprünge klare Strukturen erhalten. Die Höhenentwicklung der Häuser soll maximal 2- stöckig sein (ca. 6 m Traufhöhe).

### **2.3.2 Grünordnungskonzept**

Zur Ausbildung eines für Dorfränder kulturhistorisch typischen und ökologisch wertvollen Dorfrandes soll eine mit Laubbäumen überstellte Hecke aus Laubgehölzen entlang des neu entstehenden Siedlungsrandes gepflanzt werden. Dabei sind an der Gemeindeverbindungsstraße Großbäume als „Baumtore“ zu pflanzen. Ein weiteres grünes Element soll eine Aufweitung der Erschließungsschleife zu einer Art Dorfanger sein. Auf der so entstehenden öffentlichen Gemeinschaftsfläche plant die Gemeinde einen zentralen Spielplatz.

Für eine Durchgrünung der Siedlung ist pro Parzelle die Pflanzung eines klein- bis mittelkronigen Hausbaumes und weiterer Obstbäume (einer pro 300m<sup>2</sup> Gartenfläche) unter Verwendung einheimischer standortgerechter Laub- und Obstgehölzen vorgesehen. Geschnittene Hecken zur Grundstücksabgrenzung sollen vermieden werden.



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 12



### **2.3.3 Festsetzungen**

Der Festsetzungskatalog soll möglichst schlank gehalten werden, aber über wenige Festsetzungen soll gewährleistet sein, dass die Baukörper sich in die dörflichen Strukturen einfügen. Deshalb werden möglichst einfache, klare, längsgerichtete Baukörper festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen auf eine dörfliche, natürliche Grünstruktur abzielen.

### **2.3.4 Straßenerschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße nach Untergriesbach im Westen und einer neu anzulegenden Erschließungsschleife von der Straße abzweigend in östliche Richtung und dann zurück nach Süden zum Dorf.

### **2.3.5 Erschließung Wasserwirtschaft**

#### Wasserversorgung

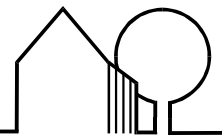
Die Wasserversorgung wird über das bestehende Versorgungsnetz des Marktes Untergriesbach sichergestellt, ebenso die Löschwasserversorgung durch Hydranten in erforderlicher Zahl.

#### Abwasserbeseitigung

Der Anschluss vom Baugebiet an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Untergriesbach an der Pumpstation in dem Ort „Tabakstampf“ erfolgt im Zuge der Baugebieterschließung durch eine neue, entsprechend dimensionierte Schmutzwasserleitung. Der Markt Untergriesbach verfügt seit 09/2020 über eine neue wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Lindlmühle. Diese wird aktuell saniert und die Reinigungsstufe, die für die Wirksamkeit des Bescheids erforderlich ist, geht Mitte 2021 in Betrieb. Somit kann die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung mittels Anschlusses an die Kläranlage Lindlmühle sichergestellt werden.

#### Ableitung Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann nach Rücksprache des Marktes Untergriesbach mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf aufgrund des sich ergebenden Versiegelungsfaktor im Plangebiet ohne zusätzliche Rückhalteeinrichtung direkt in den Bach erfolgen. Der entsprechende Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist ausgearbeitet und wird mit der geänderten Bauleitplanung zur öffent-



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 13



lichen Einsicht und zur Vorlage an die Fachstellen übersandt.

### **2.3.6 Erschließung Kabelsparten**

Die Erschließung der Kabelsparten soll entlang der Erschließungsstraßen in der Mitte des Baugebietes erfolgen.

## **2.4 Hinweise, Duldungspflichten**

### **2.4.1 Leitungsrechte für Gemeinde**

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten des Marktes Untergriesbach abzusichern.

### **2.4.2 Hinweise für Oberflächenwasser**

Aus ökologischen Gründen wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und befestigten Freiflächen für Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird jedoch auf die Berücksichtigung des Faltblattes „Entscheidungshilfen zum Thema Regenwasseranlagen“ vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft (bzw. im Internet des Landesamtes für Umwelt unter [http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm)) und die neue Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen. Ansonsten sollte gering belastetes Niederschlagswasser, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberflächenzone versickert werden, nur die Restmengen sollen dem Vorfluter zugeführt werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wird mittels Sickerfest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen.

### **2.4.3 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen**

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen im Straßenraum und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

### **2.4.4 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen**

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 14



von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass in der Regel eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist, falls keine Schutzeinrichtungen vorgesehen sind.

#### **2.4.5 Kabelanschlüsse**

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen.

#### **2.4.6 Landwirtschaftliche Duldungspflichten**

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm und Staub, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.



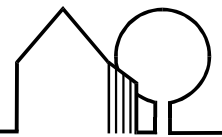
Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 15



## 2.6 Parzellengrößen

Parzelle 1	527,01 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	779,89 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	965,37 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	889,26 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	794,39 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	735,18 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	549,69 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	639,72 m <sup>2</sup>
Nettobauland gesamt	5.880,51 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 735 m <sup>2</sup>



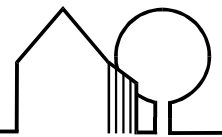
Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 16



2.7	Flächen- und Dichtedaten		
2.7.1	Allgemeines Wohngebiet		
2.7.1.1	Brutto- und Nettowohnbauland		
2.7.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes		7.700 m <sup>2</sup>
2.7.1.3	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen und Zufahrten)		
	– gepl. Wohnstraße		1.035 m <sup>2</sup>
	– best. Gemeindestraßen		425 m <sup>2</sup>
2.7.1.4	best. TF Flur Nr. 3068/1		155 m <sup>2</sup>
2.7.1.5	Öffentliche Grünfläche		205 m <sup>2</sup>
2.7.1.6	Nettowohnbauland (mit privaten Grünflächen 1.175 m <sup>2</sup> )		5.880 m <sup>2</sup>
2.7.1.7	Anzahl der geplanten Wohngebäude		8 Gebäude
2.7.1.8	Gebäude/ha Bruttowohnbauland		10 Gebäude/ha
2.7.1.9	Durchschnittliche Grundstücksgröße		ca. 735 m <sup>2</sup>
2.7.1.10	Einwohnerdichte		
2.7.1.10.1	Einwohnerzahl	8 x 4	32 EW
2.7.1.10.2	Bruttowohndichte		42 EW/ha
2.7.1.10.3	Nettowohndichte		54 EW/ha





Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 17



2.8 Erschließungskosten

*Die Kosten für Vollausbau Erschließungsstraße, Kanal- und Wasserleitungsbau sowie Bepflanzung werden im laufenden Verfahren noch ermittelt und sollen in der Entwurfsfassung angegeben werden.*

2.8.1 Vollausbau der Erschließungsstraße in Scherleinsöd mit Straßenbeleuchtung

135.000 €

2.8.2 Kanalbau / Hausanschlüsse – Regenwasser und Schmutzwasser

141.000 €

2.8.3 Wasserleitungsbau

47.000 €

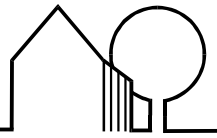
2.8.4 Bepflanzung

4.000 €

SUMME ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN 327.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



Bebauungsplan:  
Markt:  
Landkreis:

WA „Scherleinsöd“  
Untergriesbach  
Passau

Bl.  
Nr. 18





Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 19



### **3. UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Wie oben dargestellt möchte die Marktgemeinde Untergriesbach durch die Ausweisung eines Bebauungsgebietes einheimischen wie auswärtigen Bauwilligen die Ansiedlung im Ortsteil Scherleinsöd ermöglichen.

##### **3.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

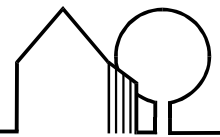
Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels. Grundsätzlich soll die Innenentwicklung gestärkt, neu auszuweisende Siedlungsflächen sollen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Als relevantes Ziel des Regionalplans ist die funktionsgerechte Erhaltung und Stärkung der Dörfer in ihrer charakteristischen ländlichen Siedlungsweise zu nennen.

#### **3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

##### **SCHUTZGUT BODEN**

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geprägt von anthropogen überprägter Braunerde unter Dauerbewuchs (intensives Grünland). Im betroffenen Bereich sind keine Altlasten lt. ABuDIS bekannt. Durch die Ausweisung als Wohngebiet ist durch Überbauung und die Anlage von Zufahrten von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen, während die nicht überbauten Flächen einer gärtnerischen Nutzung unterliegen werden. Die GRZ liegt bei dem Allgemeinen Wohngebiet unter 0,35, was einem niedrigen bis



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 20



mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad entspricht.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Klima ist gemäßigt und warm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,3 °C, der Niederschlag im Schnitt 826 mm.

Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn. Aufgrund der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft werden die Siedlungsflächen des Dorfes auch nach einer Bebauung des Plangebietes ausreichend mit Frischluft versorgt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben, sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Der Vorhabensbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Flurnummern 3036 und 3067 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des amtlich neu festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der „Bahn- und Kopfquelle“ des Marktes Oberzell. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Dieser wird durch die geplante Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt. Durch den höheren Verdichtungsgrad im Zuge einer Wohnbebauung wird die Grundwasserneubildung gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt.

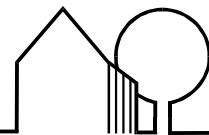
Insgesamt ist von einer geringfügigen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 520m üNN in der naturräumlichen Untereinheit „Ilz-Erlau-Hüggelland“ des Bayerischen Waldes.

Es liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs von Schutzgebieten. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland ohne naturschutzfachlich bedeutsame Arten oder Lebensräume. Es werden keine eingetragenen Biotope beeinträchtigt.

Südwestlich des Planungsbereichs befindet sich in einem Abstand von 300m ein als „Feldgehölz mit Altgrasbestand“ eingetragenes Bi-



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 21



otop, welches von den geplanten Änderungen jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausweisung als Bebauungsgebiet bedeutet in Folge der Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch Nutzung eines Teils der Flächen als Garten entstehen neue Lebensräume.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

##### Erholung:

Das Plangebiet weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf.

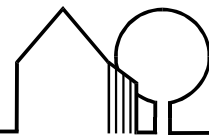
##### Verkehr:

Die Belastung durch Verkehrslärm ist minimal. Mit einer Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Verkehrslärm ist nicht zu rechnen, da im näheren Umkreis lediglich Orts- und Ortsverbindungsstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen vorhanden sind.

##### Immissionen aus der Landwirtschaft:

Im Bereich Scherleinsöd ist noch land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Ebenso sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, sodass die Einstufung als MD aus Sicht des Marktes für den bestehenden Ort noch zutrifft. Im Einzelnen sind dies ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Scherleinsöd 4), verschiedene Nebenerwerbsforstwirte - in erster Linie zur Eigenversorgung - sowie gewerbliche Betriebe im Haupt und Nebenerwerb (u.a. land- und forstwirtschaftliche Dienstleistungen, Lohnunternehmen Höhe, Scherleinsöd 5b; IT-Beratung, Softwareentwicklung elogica, Scherleinsöd 22; Gasthaus Schurm, Scherleinsöd 15; Fliesen-, Platten- und Mosaikleger Hausmeisterservice, Scherleinsöd 20).

Der einzige vorhandene Tierhaltungsbetrieb ist auf der Fl.Nr. 3077, Gemarkung Lämmersdorf im Südosten von Scherleinsöd ca. 200 m von der geplanten Grenze zum Wohngebiet entfernt und die Stallung wurde in den vergangenen Jahren neu errichtet und zukunftsfähig ausgerichtet. Mittlerweile ist der Betrieb allerdings strukturbedingt geändert worden und auf Unterstellen von Tieren anderer Betriebe umgestiegen. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ist eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht erkennbar. Erweite-



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 22



rungsflächen für den Betrieb liegen ebenfalls im unmittelbaren Hofumfeld und somit weit entfernt von den geplanten Bauflächen.

Die im Dorf angesiedelten Forstwirtschaften im Nebenerwerb stellen keine wesentliche Beeinträchtigung für die Wohnnutzung dar, da die dörflich-bäuerlich geprägte Forstwirtschaft auf das Fällen und Verarbeiten von Nutz- und Brennholz in den zur Hofstelle gehörenden Wäldern ausgerichtet ist. Die Tätigkeiten auf der Hofstelle beschränken sich hier im Wesentlichen auf das Verarbeiten von Brennholz und dies erfolgt in der Regel zu den üblichen Tagzeiten.

Immissionen aus der Landbewirtschaftung der umliegenden Grünland- und Ackerflächen sind zu dulden. Die geplante Eingrünung des Ortsrandes mit Feldgehölzen puffert eventuell auftretende Einträge zusätzlich ab.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

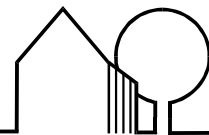
Das Plangebiet liegt nicht im Naturpark Bayerischer Wald oder einem Landschaftsschutzgebiet. Das Gelände fällt hier mit einer Neigung von durchschnittlich 6 % leicht nach Norden hin zum Griesenbachtal ab. Der Höhenrücken ist geprägt von freier Acker- und Wiesenflur mit nur geringem Anteil an Feldgehölzstrukturen, die eingekerbten Bachtäler sind mit Mischwäldern bestanden.

Der vorhandene Ortsrand geht „nackt“ von den Gebäuden und Zufahrten in die freie Landschaft über, eine für diese Region typische Dorfrandeingrünung fehlt. Durch die bogenförmige Erweiterung des vorhandenen WA wird der Ortsrand sinnvoll abgerundet. Die geplante Ausbildung eines grünen Ortsrandes aus Feldgehölzen und Baumtoren bietet die Chance zur deutlichen Aufwertung der Einbindung des Dorfs in die Landschaft.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 23



### **3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Erweiterung des WA würde die betroffene Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die bauwilligen Familien müssten sich in anderen Ortschaften niederlassen mit den nachteiligen Auswirkungen auf die demographischen Entwicklung in Scherleinsöd.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

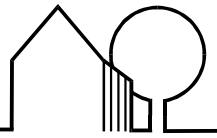
Die Ausweisung des Baugebietes in der dargestellten Form stellt eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche in Scherleinsöd dar.

Die Ausbildung eines Grünstreifens aus heimischen Feldgehölzen entlang der neu entstehenden Ortsränder nördlich und westlich des Baugebietes dient zudem der ökologischen und kulturhistorischen Aufwertung des Ortsrandes.

Das Grünordnungskonzept sieht eine Durchgrünung und Lebensraumverbesserung des Wohngebietes mit einheimischen, dorftypischen Gehölzen vor.

Weitere Vermeidungsstrategien zur Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in den Festsetzungen formuliert:

- *Schutzgut Arten und Lebensräume*: Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Einfriedungen), Anlage einer freiwachsenden Feldhecke entlang des neu entstehenden Siedlungsrandes.
- *Schutzgut Wasser*: Festschreibung von versickerungsfähigen Belägen für alle Stellplatzflächen und Zufahrten, Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück
- *Schutzgut Boden*: Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Minimierung der Verkehrsflächen, Festschreibung von versickerungsfähigen Belägen für Zufahrten o. ä.
- *Wohnumfeldgestaltung*: Baumüberstellung und Eingrünung von öffentlichen und privaten Erschließungs- und Stellplatzbereichen („Hausbaum“), Ortsrandausbildung mit Feldgehölzen.



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 24



### **3.4.2 Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise**

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sieht für gewisse Planungsfälle die Notwendigkeit für eine differenzierte Vorgehensweise bei der Ausgleichsbilanzierung nicht gegeben.

„Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem auf Grund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.“

Von einem solchen Fall kann hier ausgegangen werden aufgrund der homogenen Vorgaben, der umfangreichen Vermeidungsstrategien (wie unter 3.4.1 beschrieben) sowie der Feststellung, dass das Dorf durch die geplante Maßnahme eher eine Aufwertung für Umwelt, Natur und Siedlungsentwicklung erfährt.

Die Fragen der „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise“, im Folgenden abgedruckt, können alle mit „ja“ beantwortet werden. Es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.





Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 25



## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

Quelle: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

### 0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.  ja  nein

### 1. Vorhabentyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).  
Art des Vorhabens: WA  ja  nein

1.2 Art der baulichen Nutzung:  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Flächen wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.  ja  nein

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie:  
• Flächen nach den Listen 1b und 2 c,  
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,  
• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.  ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen  
Art der Maßnahmen:  
Ortsrandeingrünung mind. 6 m breit mit autochthonen Gehölzen; Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege; naturnahe Gestaltung privater und öffentliche Grünflächen und Gärten; Neuanlage Obstbaumwiese mit über 1.500 m<sup>2</sup> Fläche  ja  nein

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  
Art der Maßnahmen:  
Offenporige Zufahrten; offenporige öffentliche Fußwege und Trampelpfade  ja  nein

### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.  ja  nein

4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

4.3 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Erläuterung: Eine mögliche flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen und Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserundurchlässige Beläge; offenporige Garagenzufahrt en  ja  nein

### 5. Schutzgut Luft/Klima

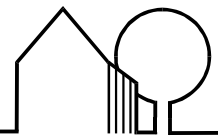
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.  ja  nein

### 6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.  ja  nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o. ä., vgl. Punkt 2.2).  ja  nein



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

Bl.  
Nr. 26



### **3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Außer dem geplanten Erweiterungsgebiet stehen im Ort oder am Ortsrand von Scherleinsöd keine Bauflächen zur Verfügung.

### **3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Ausgleichsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Einschätzung der Schutzgüter wird erleichtert durch die sehr homogenen Vorgaben der Bestandsflächen.

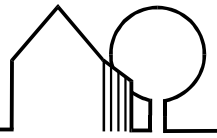
Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen stehen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung. Zurückgegriffen werden kann auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), die Aussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplanes der Marktgemeinde Untergriesbach.

Gewisse Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden.

### **3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets „WA Scherleinsöd“ wird von der Gemeinde Untergriesbach Baurecht geschaffen für die Neuausweisung von 8 Wohnbau-Bauparzellen.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Untergriesbach bauwilligen Dorfbewohnern wie Auswärtigen im Außenort Scherleinsöd Baugrund zu erschließen. Die insgesamt 8 Wohnbau-Bauparzellen stellen eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebietes dar. Das Grünordnungskonzept sieht mit der Anlage eines baumüberstandenen Hecke aus Feldgehölzen entlang der neu entstehenden Ortsränder sowie der Ausbildung eines Baumtores eine



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

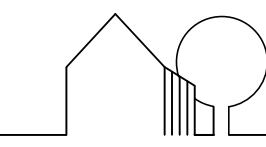
Bl.  
Nr. 27



deutliche Aufwertung der bisher mangelhaften Einbindung in die Landschaft dar.

Die Auswirkungen des auf dem bislang unbebauten Bereich geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering einzustufen.

Für die Ausgleichsregelung wird die vereinfachte Vorgehensweise nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt. Dabei wird davon ausgegangen, dass über die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.



Scherleinsöd

### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT (DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSSEITE ZU WÄHLEN)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME EMPFOHLENER STANDORT
- VORSCHLAG FÜR OBSTBAUMPFLANZUNGEN

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG GEBÄUDESTANDORT

### C. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO. FOLGENDE NUTZUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG: ABSATZ (3) NR. 4: GARTENBAUBETRIEBE ABSATZ (3) NR. 5: TANKSTELLEN EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEIN IN WOHNGEBÄUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3  
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6  
GESCHOßE: MAX. 2 VOLLGESCHOßE
- WANDHÖHE:  
- TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE HAUPTGEBÄUDE: MAX. 7,00 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT.  
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: MAX. 3,80 M ÜBER STRASSENNIVEAU TRAUFSSEITIG ZUR STRASSE HIN. HIERBEI SIND JEDOCH DIE GRENZABSTÄNDE GEMÄß DEN REGELUNGEN DES ART. 6 BAYBO ZU BEACHTEN. ART. 6 ABS. 5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

### 3. BAUWEISE OFFEN

### 4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- BAUKÖRPER: VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE/ -BREITE MINDESTENS 1,3 : 1,0
- DACHFORM: HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG:  
- NUR SATTELDACH UND KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG  
- DACHNEIGUNG 18° - 30°  
DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDE ZU WÄHLEN  
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:  
- DIE DACHFORM SOLL DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPAßT SEIN, ZUSÄTZLICH ZULÄSSIG SIND PULTDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 5° BIS 20° UND FLACHDÄCHER
- DACH-DECKUNGEN: UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK- ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50M² DÜRFEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

### 5. GESTALTUNG EINFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN

- EINFRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HOLZ- ODER METALLZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. ABSTAND DER EINFRIEDUNG ZUM FAHRBAHNRAND HIN MIND. 1M. GARTENMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- GARAGEN-ZUFahrTEN/ STELLPLÄTZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. MAXIMAL ZULÄSSIGE TIEFE DER GARAGENZUFahrt: 5 METER AB DER GRUNDSTÜCKSGRENZE.

6. GESTALTUNG GELÄNDE: AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG. STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 1,0M ZULÄSSIG. DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT IN DER FALLLINIE DES GRUNDSTÜCKES EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUSS ZUR STRASSE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

7. ABSTANDSFLÄCHEN  
DIE GELTUNG DER (REGULÄREN) ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO WIRD FESTGESETZT. ART 6 ABS.5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

### C. GRÜNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

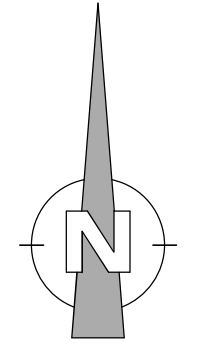
- EINGRÜNUNG:**  
ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND DIE NEUEN SIEDLUNGS-RÄNDER GEMÄß PLANDARSTELLUNG EINE MIND. 2-REIHIGE FREI-WACHSENDE HECKE MIND. 3 VERSCHIEDENEN STANDORTHEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN IM PFLANZABSTAND VON JEWEILS 1,5 M ZU PFLANZEN: GEEIGNETE GEHÖLZE SIND: WEIßDORN, SCHLEHE, BLAUE HECKENKIRSCH, HASELNUSS, ROTER UND SCHWARZER HOLUNDER, GEMEINER SCHNEEBALL, ALPEN-HECKENROSE, HUNDS-ROSE, ÖHRCHEN-WEIDE, PURPUR-WEIDE ALS STRÄUCHER UND EBERESCHE, VOGELKIRSCH. MINDESTPFLANZQUALITÄT: STRÄUCHER 2XV, 60-100CM, 4 TRIEBE. DIE VERSCHIEDENEN STRAUCH-ARTEN SIND GRUPPENWEISE ZU VERWENDEN (JEWEILS GRUPPEN VON 2-5 EXEMPLAREN JE ART). BÄUME (FELD-AHORN, BERG-AHORN, HÄNGE-BIRKE, HAINBUCH, ROT-BÜCHE, ESCH, VOGEL-KIRSCH, STIEL-EICHE, SAL-WEIDE, EBERESCHE, WINTER-LINDE MIT EINER PFLANZQUALITÄT ALS HOCHSTAMM, 3XV, STU 14-16CM ODER ALS HEISTER, 2XV, 150-200CM. ES IST ZERTIFIZIERTES, AUTOCHTHONES BZW. HEIMISCHES PFLANZ-MATERIAL AUS DER HERKUNFTSREGION OSTBAYERISCHES GRUND-GEBIRGE ZU VERWENDEN. DIE PFLANZMAßNAHMEN SIND AUF DIE AUFNAHME DER NUTZUNG FOLGENDEN VEGETATIONSPERIODE DURCHZUFÜHREN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. AUSFÄLLE SIND ENTSPRECHEND ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN.

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:**  
DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (DÜNGUNG, WÄSSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE, ...) UND WIESENFLÄCHEN (1- BIS 2-MALIGE MAHD PRO JAHR) AUF DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE IST DURCH DIE GEMEINDE DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZTEN.

- GARTENBEREICH:**  
DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUPARZELLEN WERDEN ALS GRÜNFLÄCHEN ANGELEGT UND DAUERHAFT UNTERHALTEN, SOWEIT DIESE FLÄCHEN NICHT FÜR EINE ANDERE ZULÄSSIGE NUTZUNG WIE ZUFahrTEN, ZUGANGE, TERRASSEN ODER STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN. DIE ANLAGE VON SCHOTTERGÄRTEN IST NICHT ZULÄSSIG. IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER BAUPARZELLEN IST PRO 300 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM GEMÄß DER EMPFEHLUNG DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENBAU AM LANDRATSAMT PASSAU ZU PFLANZEN. AUF DER SEITE DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE IST EIN KLEIN-BIS MITTELKRÖNIGER LAUB- ODER OBSTBAUM ALS HAUSBAUM ZU PFLANZEN. IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE STRÄUCHER ZU VERWENDEN, GESCHNITTENE HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG. NICHT ZULÄSSIG SIND FERNER ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUYEN, BLAUFICHTEN, ...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRÜPPEL- UND BUNTBLAUBIGEN FORMEN NATÜRLICH WACHSENDER GEHÖLZE.

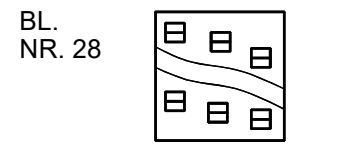
- EINFRIEDUNGEN:**  
EINZÄUNUNGEN SIND FÜR TIERE DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN: SICHTBARE ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG. ZWISCHEN BODEN UND ZAUNUNTERKANTE IST EIN ABSTAND VON MINDESTENS 15 CM EINZUHALTEN.
- VERSICKERUNG:**  
ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSER IST FÜR DIE GÄRTNERISCHE NUTZUNG ZU SAMMELN UND DAS ÜBERWASSER NACH MÖGLICHKEIT VOR ORT NACH DEN VORGABEN DER NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGS-VERORDNUNG VOM 01.01.2000 ZU VERSICKERN.

- BEFESTIGUNGEN:**  
DIE BEFESTIGUNG VON ZUFahrTEN UND STELLPLATZFLÄCHEN IST NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG (Z.B. SCHOTTERASSEN, WASSERGEBCUNDE DECKE, PFLASTER UND RASENPFLASTER, ...)



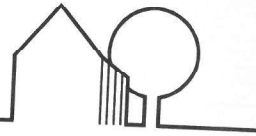
BEBAUUNGSPLAN:  
MARKT:  
LANDKREIS:

WA "SCHERLEINSÖD"  
UNTERGRIESBACH  
PASSAU



4. BEBAUUNGSPLAN

4.1 FESTSETZUNG  
LAGEPLAN M 1/1000



Bebauungsplan:  
Markt:  
Landkreis:

WA „Scherleinsöd“  
Untergriesbach  
Passau

Bl.  
Nr. 29

## 5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Untergriesbach hat in der Sitzung vom 17.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Scherleinsöd“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.08.2020 hat in der Zeit vom 08.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.08.2020 hat in der Zeit vom 08.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 24.04.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 24.04.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 26.04.2021 den Bebauungsplan WA „Scherleinsöd“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2021 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 31.03.2022

H. Duschl

Hermann Duschl  
Erster Bürgermeister



6a. Erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2021 bis 12.11.2021. Erneuter Satzungs- und Feststellungsbeschluss vom 15.11.2021 (Fassung 26.04.2021)



Bebauungsplan: WA „Scherleinsöd“  
Markt: Untergriesbach  
Landkreis: Passau

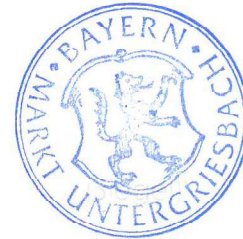
Bl.  
Nr. 30

7. Ausgefertigt

Untergriesbach, den 31.03.2022

H. Duschl

Hermann Duschl  
Erster Bürgermeister

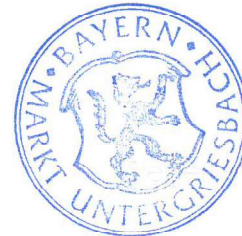


8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan WA „Scherleinsöd“ wurde am 31.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, den 31.03.2022

H. Duschl

Hermann Duschl  
Erster Bürgermeister



Planungsablauf: Vorentwurfsfassung: 17.08.2020  
Entwurfsfassung: 24.02.2021  
Planfassung: 26.04.2021

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon: 09928/9400-0

G. Oswald  
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.