



Ortsabrundungssatzung  
Ortsteil Krottenthal Untergriesbach



2. Erweiterung

---

Markt Untergriesbach  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Endausfertigung vom 11.04.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

[info@architekturstudio-schindler.de](mailto:info@architekturstudio-schindler.de)

Markt Untergriesbach

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

13. JUNI 2024 *H. Duschl*

---

(Datum und Unterschrift)

## 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Krottenthal Untergriesbach

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, erlässt der Markt Untergriesbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB folgende

### 2. Änderungssatzung

#### § 1

Die gültige Ortsabrundungssatzung mit den bereits vorhandenen textlichen und planlichen Festsetzungen wird gemäß angehängtem Lageplan vom 11.04.2024 mit der 2. Erweiterung an die neuen Grenzen festgelegt. Die Erweiterungen im Nordwesten und Südosten sind grün schraffiert dargestellt. Die Rücknahme im Südwesten ist grau schraffiert dargestellt.

Die angehängten textlichen Festsetzungen zur Regelung der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiche eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### § 3

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Dabei ist § 10 Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Verfahrensvermerke zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 17.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal in der Fassung vom 16.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal in der Fassung vom 16.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 23.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die erneute öffentliche Auslegung der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Zu dem Entwurf 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal in der Fassung vom 26.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 08.09.2023 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal in der Fassung vom 26.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 08.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.01.2024 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2024 als ~~Satzung~~ beschlossen.  
Untergriesbach, den **13. JUNI 2024**

*H. Duschl*

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt **13. JUNI 2024**  
Untergriesbach, den .....

*H. Duschl*

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Krottenthal wurde am **13. JUNI 2024** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung 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. Die Ortsabrundungssatzung 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 **13. JUNI 2024**.

*H. Duschl*

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister





Ortsabrundungssatzung  
Ortsteil Krottenthal Untergriesbach  
2. Erweiterung



Begründung  
Zur Erweiterung der  
Ortsabrundungssatzung Krottenthal

---

Markt Untergriesbach  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Endausfertigung vom 11.04.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

# Begründung und Erläuterung

## 1. Bisheriger Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Krottenthal

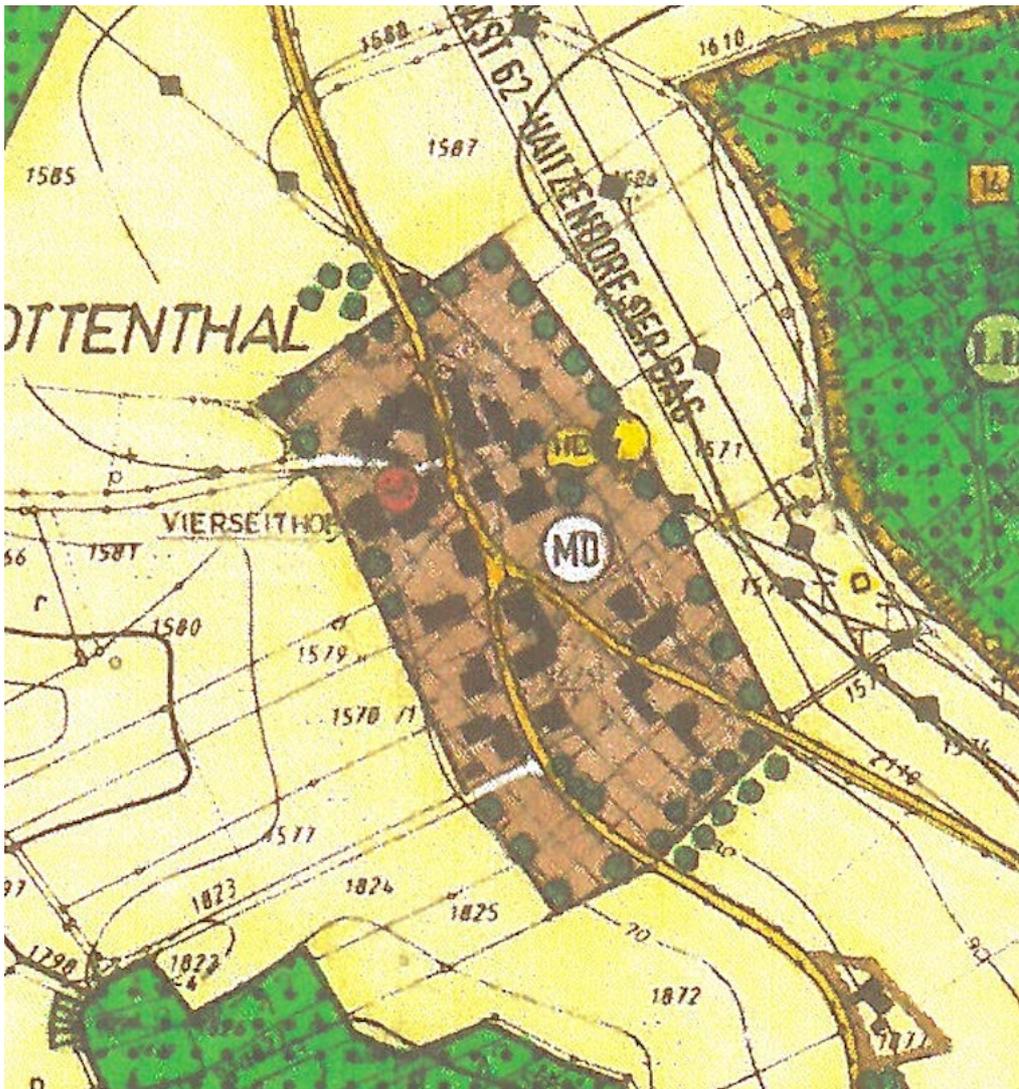
Aktuell ist für den südöstlichen Planungsbereich Gemarkung Gottsdorf Flurnummer 1575 und nordwestlich Flurnummern 1587 die „Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Krottenthal“ mit der 1. Erweiterung vom 07.04.2011 gültig.



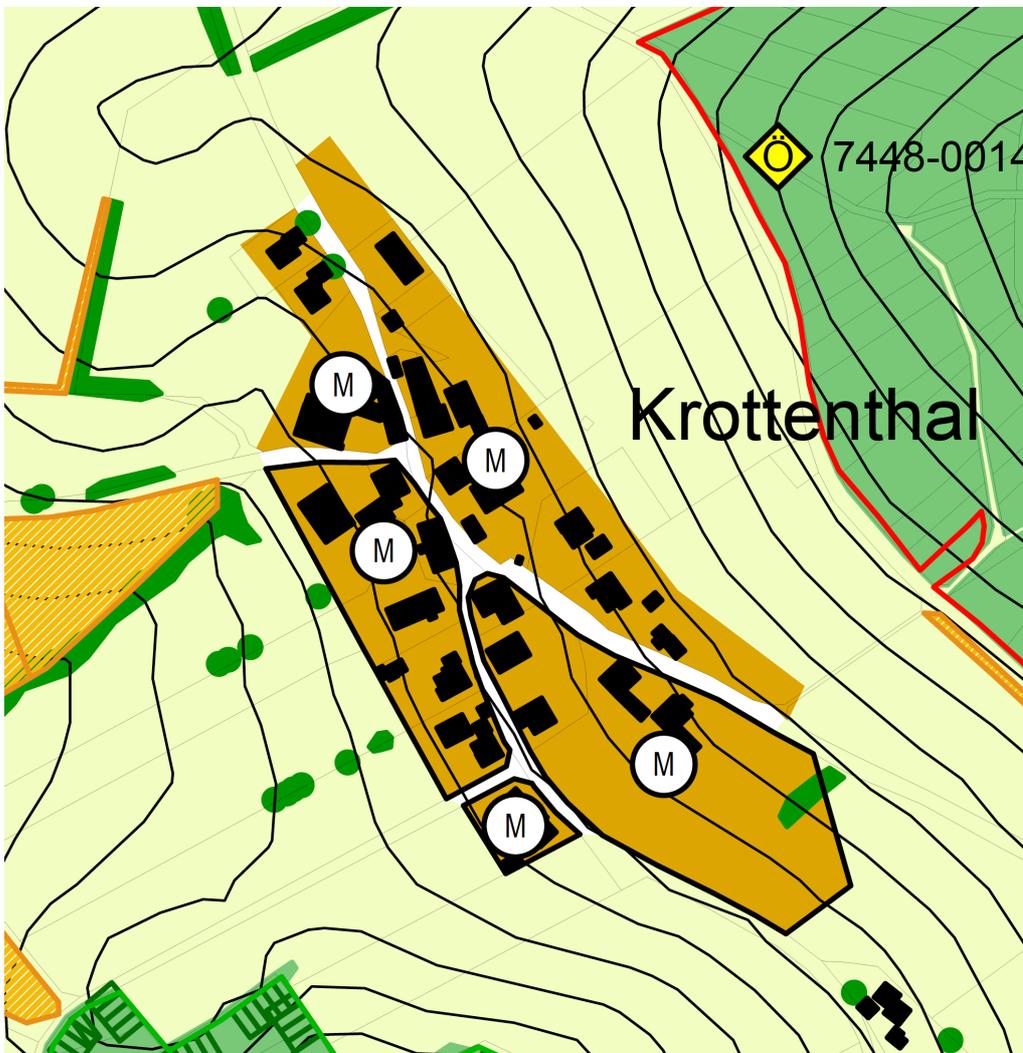
Darstellung ohne Maßstab

Die aktuelle Satzung umfasst im Wesentlichen die bebauten Flächen des historisch gewachsenen Dorfgebietes Krottenthal mit wenigen unbebauten Flächen in den Randbereichen des Satzungsgebietes.

## 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach



Aktueller Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) Stand 21.09.2022



Vorentwurf geplanter Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) Stand 13.12.2021

In Übereinstimmung mit der Darstellung im bestehenden und geplanten Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach wird die Art der Bebauung im Geltungsbereich der Satzung als „MD“ festgelegt.

### 3. Allgemeines

Die Ortschaft Krottenthal befindet sich etwa 5 km südöstlich des Hauptortes Untergriesbach in einem traditionell dörflich-ländlich geprägten Teil des Gemeindegebiets.

Der von der Änderung umfasste Erweiterungsbereich gliedert sich in zwei Bereiche: Zum einen im Norden die kleine Teilfläche der Flurnummern 1587 und 2110. Zum anderen ein Teilbereich der Flurnummer 1575 im Südosten. Herausgenommen soll die Teilfläche der Flurnummer 1585

Der Geltungsbereich der 2. Erweiterung grenzt außen an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Inneren an die bestehende Dorfstruktur. Das Dorfgebiet besteht aus Wohngebäuden und einer größeren Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben, welche großteils im Nebenerwerb bewirtschaftet werden.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Im Osten des Ortsteils Krottenthal ist geplant, die jetzige Nutzung des landwirtschaftlichen Hofes mit Ferienwohnungen zu erweitern. Dazu sollen ein Gästehaus, Ferienhäuser, ein Heizhaus und Campingplatz, sowie Freianlagen entstehen. Die derzeitige südöstliche Ortsabrundung verläuft mitten durch das dafür zu nutzende Grundstück und beschränkt somit deren Erweiterungsmöglichkeiten für die oben aufgezählten Nutzungen. Mit dieser 2. Erweiterung der Ortsabrundung sollen die oben genannten Möglichkeiten geschaffen werden. Explizit wird die touristische Nutzung auf der Flurnummer 1575 in die Festsetzungen aufgenommen, um diesem Betrieb die weitere Entwicklung zu ermöglichen und die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu geben.

Bei der neuen Grenze der südöstlichen Erweiterung wurde sich am derzeit vorhandenen Ortsrand (Ortseingangsschild) und dem geplanten Flächenbedarf der Erweiterung der touristischen Nutzung orientiert.

Der Bauherr im Südosten möchte die gesamte Fläche in den nächsten zwei bis drei Jahren mit verschiedenen Nutzungen belegen. Aufgrund der Topographie und geplanten Erschließung würde er in seiner freien Entwicklung erheblich gestört, wenn er erst innerhalb der bestehenden Ortsabrundung baut und für die künftige Erweiterung die Grenzen der Ortsabrundung schiebt. Auch ist ein so rascher Ausbau geplant, dass eine schrittweise Erweiterung des Umgriffs ihn behindern würde und zudem unnötige Planungs- und Genehmigungskosten verursachen würde.



Touristisches Konzept (ohne Maßstab)

Im Norden des Ortsteils Krottenthal soll die Fläche angrenzend an die Straße und die bestehende Grenze in die Ortsabrundungssatzung mit aufgenommen werden damit die bestehende Lücke aufgefüllt wird, sodass auch dort Baurecht geschaffen werden kann.

Hier orientiert sich die Erweiterung an den bestehenden Ortsrändern.

Im Nordwesten des Ortsteils soll die jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich innerhalb der Grenzen der Ortsabrundungssatzung befindet, wieder aus dieser Satzung herausgenommen werden, da auf dieser Fläche keine Bebauung erfolgen wird.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen der Satzungserweiterung bilden die Grundlage für die Beurteilung der Genehmigung künftiger Baugesuche.

## **5. Vorgesehene Festsetzungen**

Der Geltungsbereich gliedert sich an ein gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO bestehendes Dorfgebiet (MD) und übernimmt diese Art der baulichen Nutzung. Dies hat zur Folge, dass im Erweiterungsbereich somit eine Wohn- und eine nicht wesentlich störende Gewerbenutzung zulässig ist. Unter Abs. 2 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Dies soll auch das Camping und Ferienwohnen zulassen. Die vorrangige Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft, die in einem Dorfgebiet das übergeordnete Ziel ist, wird mit dieser Gebietscharakterisierung auch auf die neue Bebauung übertragen und somit die strukturelle Nutzung im Dorfgebiet für die Zukunft gesichert und die umliegend vorhandene landwirtschaftliche Nutzung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Da noch mind. ein hauptberuflicher Landwirt im Ort ansässig ist und diese Nutzung keine Ausnahme darstellen soll, bleibt der Ort weiterhin als Dorfgebiet definiert.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung werden aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche eine dörfliche Nutzfläche als Grundlage für eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Durch die geplante 2. Erweiterung des Ortsabrundungssatzung werden die Grundzüge der bestehenden Ortsabrundungssatzung nicht berührt. Die Zweiteilung in MD1 und MD2 verfolgt das Ziel, dass im Bereich von MD2 hauptsächlich touristische Nutzungen erfolgen und kein Wohngebiet entsteht, da dieses dem Ortsbild eher abträglich wäre, weil es vom Ortskern weiter entfernt liegen würde.

Laut § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB soll nur dann eine Satzung erstellt werden, wenn dafür eine Notwendigkeit besteht. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Vereinfachung von Schaffung von Baurecht, da sonst bei jedem geplanten Bauvorhaben separat geprüft werden müsste, ob ein Bauwerk noch im Innen- oder schon im Außenbereich liegen würde.

Des Weiteren soll laut § 1a Abs. 1 sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Der bestehende Umgriff würde zwar in weiten Bereichen ein Bauen in zweiter Reihe erlauben, jedoch ist die Topographie dafür nicht geeignet. Es kann also innerhalb der jetzigen Ortsabrundungssatzung kein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden. Die Erweiterung ist daher notwendig und im Umfang angemessen.

Damit keine exponierten und vom Ort ihrer Wirkung losgelöste Gebäude entstehen, wird eine Baugrenze auf der südöstlichen Erweiterungsfläche festgesetzt. Außerhalb sind nur Wohnmobil-, Wohnwagen- und PKW Stellplätze zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass maximal zwei Betriebsleiterhäuser mit jeweils einer Wohneinheit errichtet werden dürfen, sodass die touristische Fläche auch hauptsächlich dafür genutzt wird. An welchem Ort diese Betriebsleiterhäuser stehen dürfen, wird nicht festgesetzt, da so einerseits die Flexibilität über die Nutzung des Raums erhalten bleiben soll und außerdem durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit hochstämmigen Bäumen und der geplanten vollflächigen Nutzung des Geländes von der zusammenhängenden Bebauung losgelöste Gebäude nicht entstehen.

Eine entsprechende Baugrenze wird auch bei der nordwestlichen Erweiterung festgesetzt, damit die zusätzliche Bebauung sich eng an den Ort angliedert.

## **7. Abstandsflächen**

Es gelten die Regeln der Bayerischen Bauordnung. Abweichungen oder Sonderregelungen sind nicht vorgesehen.

## **8. Erschließung und Verkehr**

Der Ortsteil Krottenthal ist von drei Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen: Im Westen von Stollberg, im Osten von Gottsdorf und im Süden von Jochenstein.

Durch die touristische Nutzung ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen durch Urlauber zu rechnen, da aber die maximale Gästeanzahl überschaubar bleibt, ist mit keiner wesentlichen Belastung der Zufahrtsstraßen zu rechnen.

Ausbau und Neuerrichtungsmaßnahmen aufgrund der Erweiterung der Satzung sind nicht notwendig.

## **9. Grünordnung**

Zur grünordnerischen Gestaltung des Erweiterungsbereichs und als Ausgleichsfläche für die erweiterte Bebauung sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung. Es sind demnach Bäume und Büsche gemischt anzupflanzen.

## **10. Schallschutz**

Da der gewerbliche Teil im Südosten des Ortsteils einerseits nicht direkt an Wohnbebauung anschließt und andererseits durch die touristische Nutzung nicht mit für ein Dorfgebiet unüblichen Schallquellen zu rechnen ist, können die allgemeinen Vorgaben der TA Lärm (Nr. 6.1, Buchst. D: in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### *Stromversorgung*

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss der Grundstücke an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss der Grundstücke an das Leitungsnetz des Marktes Untergriesbach sichergestellt.

### Schmutzwasser/Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Abwasserkanal des Ortsteils Krottenthal und wird in die sanierte Kläranlage Gottsdorf gepumpt. Die Oberflächenwasserentwässerung ist so zu gestalten, dass die Flächen durch Versickerung auf die Grundstücke entwässert werden. Durch die Verwendung von sicherfähigen Pflasterbelägen wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser weitgehend auf dem Grundstück entwässert werden kann. Für künftige zu errichtende Gebäude hat die Dachentwässerung in eine Zisterne zu erfolgen, deren Überlauf ebenfalls auf dem eigenen Grundstück versickert wird. Dazu hat ein erfolgreicher Sickerversuch am 08.05.2023 stattgefunden (siehe Anlage).

Im vorliegend geplanten Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung ergeben sich keine gewerblichen Abwässer. Im Bereich der touristischen Nutzung fällt ausschließlich für Wohnbebauung übliches Schmutzwasser an.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung. Es fallen nur haushaltsübliche Abfälle an.

## 12. Denkmalschutz

Im Planbereich der 2. Erweiterung finden sich in einschlägigen Kartierungen keine Hinweise auf Denkmäler. Bei konkreten Baumaßnahmen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Ar. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich zu melden.

## 13. Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Passau verzeichnet.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) zu beachten. Es gilt die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG.

MARKT UNTERGRIESBACH



Hermann DUSCHL  
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER



Peter SCHINDLER  
Planer

# Anlage zur Begründung und Erläuterung

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 1.1 Anlass

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung mit Erweiterung Nr. 2 landwirtschaftliche Nutzflächen, bzw. schon bestehende Siedlungsflächen mit in den Satzungsbereich aufzunehmen.

- Die Gesamtfläche der bisherigen Ortsabrundungssatzung beträgt 4,33 Hektar
- Die Erweiterungsfläche im Norden beträgt 0,08 Hektar
- Die Erweiterungsfläche im Südosten beträgt 0,36 Hektar

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nachstehend nachvollziehbar dargestellt.

### 1.1.1 Vorhabenstyp

#### Art der baulichen Nutzung:

Nach den textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen, sowie nach der Darstellung im Flächennutzungsplan ist nach §5 BauNVO ein Dorfgebiet geplant.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Es gibt keine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. Es gelten die Obergrenzen der BauNVO, sowie §34 BauGB „Einfüegebot“.

### 1.1.2 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom Dezember 2021, Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr untersucht und bewertet.

Aufgrund der Überprüfung der Planungsgrundlagen kann für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung das Vorgehen im vereinfachten Verfahren angewandt werden.

### 1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die gesamte Planfläche der Erweiterung ist als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland und intensiv bewirtschaftete Äcker vorhanden. Es sind keine Flächen vorhanden, die als besonders schutzwürdig und deshalb zu sichern wären.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter an Hand dem Vergleich der Liste 1a bis 1c kann eine Einordnung des Ist-Zustandes nach Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild, erfolgen. Das Fehlen von Kleinstrukturen und die derzeitige naturferne, intensiv-landwirtschaftliche Nutzung lassen auf eine geringe Bedeutung der Schutzgüter schließen, hier mit dem oberen Wert aus Liste 1a.

### 1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

#### 1.3.1 Ausgangssituation

Ein Eingriff in die Flächen des Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird insbesondere durch Versiegelung von Flächen erfolgen, so im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen und der dort geplanten Bebauung. Durch die Nutzung der Flächen mit Teilüberbauung und Teilversiegelung geht ein Teil der Schutzfunktion verloren.

#### 1.3.2 Ermitteln der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird differenziert je nach Plangebiet separat ermittelt:

Teilfläche 2110 (Straße):

⇒ Es erfolgt kein Eingriff, da diese Flurnummern als Straße versiegelt ist.

Teilfläche Flurnummer 1587, ca. 830 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Ackerland (3 WP); GRZ wird mit 0,3 angenommen, da restliches Dorfgebiet mit ähnlicher Dichte bebaut ist;

⇒  $3\text{WP} \times 830\text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{747\text{ WP}}$

Teilfläche Flurnummer 1585, ca. 325 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland, derzeit innerhalb Dorfabrundungssatzung, bleibt intensiv genutztes Grünland. Daher erfolgt weder eine Verschlechterung, noch Verbesserung durch Herausnahme aus dem Geltungsbereich.

Teilfläche Flurnummer 1575, ca. 3.040 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland (3 WP); GRZ wird mit 0,3 angenommen, da restliches Dorfgebiet mit ähnlicher Dichte bebaut ist;

⇒  $3\text{WP} \times 3.040\text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{2.736\text{ WP}}$

⇒ **Summe: 3.483 WP**

#### 1.3.3 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Gemäß Anlage 2, Tabelle 2.1 und 2.2 werden Eingriffe vermieden, da keine Lebensräume zerschnitten werden, bestehende Gehölze und Einzelbäume erhalten werden, es erfolgen keine Tiefbaumaßnahmen über eine Geschosshöhe hinaus, es wird kein belastetes Wasser in Oberflächengewässer eingeleitet, sowie keine Nährstoffe in nährstoffarme Böden eingeleitet und die Zersiedelung wird vermieden. Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt und das

Landschaftsbild wird durch Ortsrandeingrünungen nicht verändert, sondern eher verbessert.

⇒ Der Planungsfaktor wird daher mit 8 % angesetzt

⇒ (3.483 WP) – 8 % = **3.204 WP**

#### 1.3.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich sollen die Ortsränder mit autochthonen, klimaangepassten Gehölzen bepflanzt werden.

Prognose nach 25 Jahren Entwicklungszeit gem. BNT: B112 Mesophile Gebüsch/mesophile Hecken: GW 10 (Mittel).

Aufwertung 7 Punkte je m<sup>2</sup>.

Flächen: 126 m<sup>2</sup> im Norden (Eingrünung)

462 m<sup>2</sup> im Südosten (Eingrünung)

⇒ 7 x 588 m<sup>2</sup> = **4.116 WP**

Durch die Pflanzmaßnahmen an den Ortsrändern des Planungsgebiets wird der Ausgleich mit insgesamt 4.116 Wertpunkten vollständig erbracht werden.

#### 1.3.5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Es müssen auf insgesamt 731 m<sup>2</sup> Fläche Gehölze gepflanzt werden, welche folgender Liste entsprechen müssen. Das Dorfbild wird durch diese Maßnahmen zusätzlich verbessert, da die Dorfränder besser ablesbarer werden und eine optische Zersiedelung vermindert wird.

Ortsabrundungssatzung  
Ortsteil Krottenthal Untergriesbach  
2. Erweiterung



Textliche Festsetzungen

---

Markt Untergriesbach  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Endausfertigung vom 11.04.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden mit dieser 2. Erweiterung übernommen und ergänzt und gelten für den gesamten Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Krottenthal.

Festsetzung nach § 9 BauGB

## 0.1. Grünordnung

### 0.1.1 Private Grünflächen:

#### 1) Gestaltung der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Umgriffs der Erweiterung des Bebauungsplans und sind folgendermaßen vom Grundstückseigentümer spätestens zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen und entsprechend zu pflegen und erhalten. Wird nicht die gesamte Fläche bebaut, so ist die Ausgleichsfläche im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme parallel anteilig anzulegen.

In den Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind mesophile Sträucher mit einem Pflanzabstand bis 1,5 m zu pflanzen und mit Laubbäumen nachzuverdichten. Der Pflanzabstand beträgt der nach 25 Jahren zu erwartende Kronendurchmesser.

Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Die Hochstämme müssen fachgerecht gepflanzt werden und mit mind. 2 Holzpfehlen ordnungsgemäß befestigt werden. Obstbäume dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden.

Die Auswahl der Bäume und Büsche richtet sich gemäß Pflanzliste.

Hinweis zur Pflanzqualität:

Bei den Obstbäumen muss es sich um einheimische ältere, virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mindestens 2 x verschult und einem Stammumfang von 10 – 12 cm handeln. Die Obsthochstämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen.

## 0.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

### 0.2.1 Regenwasserentsorgung

Fallen durch neue Baumaßnahmen zusätzliches Oberflächenwasser an, so ist dieses auf dem Grundstück zurückzuhalten (zum Beispiel in Regenwasserzisternen) und zu versickern in Sickermulden oder Rigolen.

### 0.2.2 Stromversorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenebene.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Drei Monate vor Baubeginn sind die geplanten Baumaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

Anhang: Pflanzliste

Acer campestre	Salix cinerea
Amelanchier ovalis	Salix eleagnos
Berberis vulgaris	Salix fragilis
Betula humilis	Salix myrsinifolia
Cornus mas	Salix purpurea
Cornus sanguinea	Salix repens
Corylus avellana	Salix triandra
Crataegus laevigata	Salix viminalis
Crataegus macrocarpa	Sambucus nigra
Crataegus monogyna	Sambucus racemosus
Euonymus europaeus	Sorbus aria
Euonymus latifolia	Sorbus aucuparia
Frangula alnus	Sorbus domestica
Hippophae rhamnoides	Sorbus torminalis
Juniperus communis	Staphylea pinnata
Ligustrum vulgare	Taxus baccata
Lonicera nigrum	Ulmus carpinifolia/minor
Lonicera xylosteum	Ulmus glabra
Malus sylvestris	Ulmus laevis
Prunus domestica insistitia	Viburnum lantana
Prunus mahaleb	Viburnum opulus
Prunus padus	
Prunus spinosa	
Pyrus pyraister/communis	Abies alba
Rhamnus catharticus	Acer platanoides
Ribes alpinum	Acer pseudoplatanus
Ribes nigrum	Alnus glutinosa
Ribes rubrum	Alnus incana
Ribes uva-crispa	Alnus viridis
Rosa arvensis	Betula pendula
Rosa canina agg.	Betula pubescens
Rosa corymbifera	Carpinus betulus
Rosa gallica	Fagus sylvatica
Rosa glauca	Fraxinus excelsior
Rosa jundzillii	Larix decidua
Rosa majalis	Picea abies
Rosa micrantha	Pinus mugho mugho (Spirke)
Rosa pendulina	Pinus sylvestris
Rosa pimpinellifolia	Populus nigra
Rosa rubiginosa agg.	Populus tremula
Rosa tomentosa	Prunus avium
Rosa vosagiaca	Quercus petraea
Salix alba	Quercus robur
Salix aurita	Tilia cordata
Salix caprea	Tilia platyphyllos



**Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**



2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



2.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
 Touristische Nutzung wie Ferienhäuser ohne Dauerwohnen und Campinganlagen (Zelte, Mobilheime, Tinyhäuser, Wohnwagen, Wohnmobile) und höchstens zwei Betriebsleiterwohnhäuser mit max. je einer Wohneinheit.

**2. Weitere Planzeichen**



neuer Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung



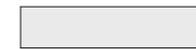
alter Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung



Grenze unterschiedlicher Nutzungsbereiche



Baugrenze für Gebäude; außerhalb nur Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und PKW zulässig



Rücknahme Umgriff Ortsabrundungssatzung



Erweiterungsfläche



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung (Pflanzung nach beiliegender Pflanzliste)



zu erhaltender Baum

M 1:2.000



**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
 KROTTENTHAL  
 2. ERWEITERUNG  
 ENDAUSFERTIGUNG VOM 11.04.2024**

Architekturstudio  
 SCHINDLER  
 186 995  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler