



Ortsabrundungssatzung Spechting

1. Erweiterung „Spechting Süd“



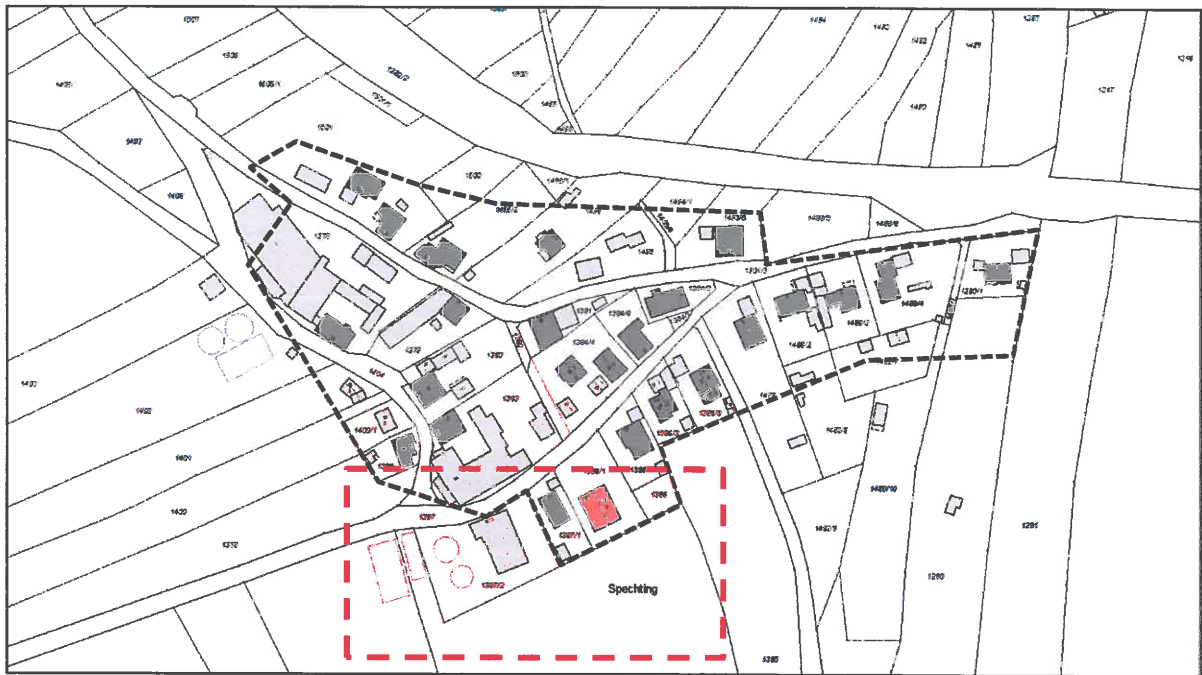
Begründung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Spechting mit Umweltbericht

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 21.03.2021
Erstellt durch
Url Bau GmbH

1. Bisheriger Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Spechting

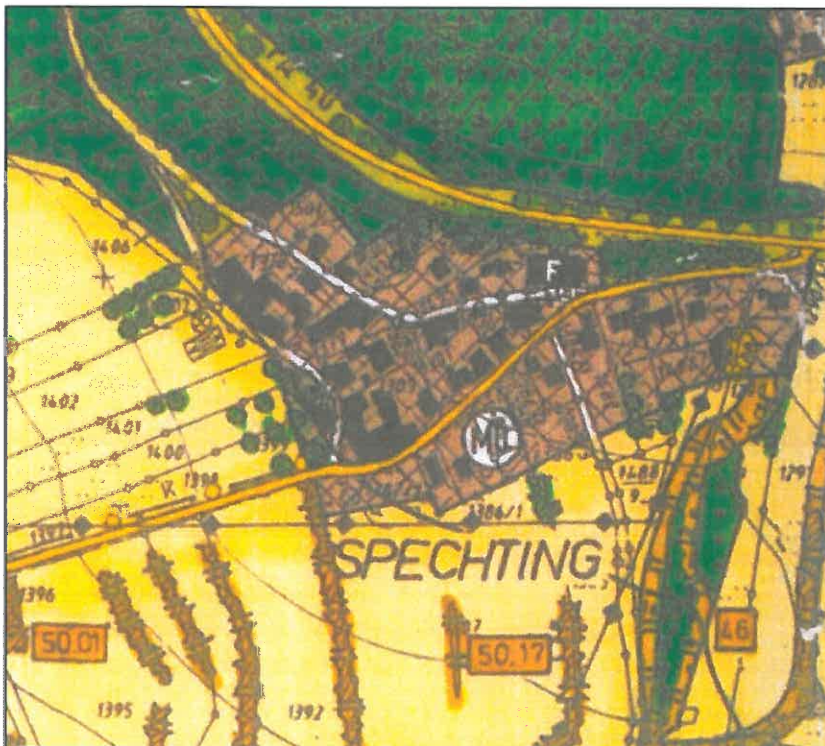
Aktuell ist für den Planungsbereich der Fl.Nrn. 1387 und 1387/2, Gemarkung Oberötzdorf die „Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Spechting“ vom 25. Juli 1990 gültig.



(Darstellung ohne Maßstab)

Die aktuelle Satzung umfasst im Wesentlichen die bebauten Flächen des historisch gewachsenen Dorfgebietes Spechting mit wenigen unbebauten Flächen an den Rändern des Satzungsgebiets.

2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach



In Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach aus dem Jahr 1996 wird die Art der Bebauung im Geltungsbereich der Satzung als „MD“ festgelegt. Aufgrund der aktuell immer noch vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe hat diese Darstellung immer noch Gültigkeit und wird auch in der aktuell in Planung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes so dargestellt werden.

3. Allgemeines

Die Ortschaft Spechting befindet sich etwa 3,8 Kilometer nördlich des Hauptortes Untergriesbach in einem traditionell dörflich-landwirtschaftlich geprägten Teil des Gemeindegebiets.

Der von der Änderung umfasste Erweiterungsbereich erfasst im Süden des aktuellen Geltungsbereichs im Wesentlichen die Fl.Nr. 1387 (Teilfläche) und 1387/3, jeweils Gemarkung Spechting. Um einen harmonischen Satzungsverlauf zu erreichen, sind von die Änderung auch kleine Flächen der Fl.Nrn. 1398 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und 1397 (öffentliche Verkehrsfläche) betroffen.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und im Osten befindet sich der Geltungsbereich der bestehenden Satzung, die ein MD mit bestehender Wohnbebauung sowie aktiven (Fl.Nr. 1378, Gemarkung Oberötzdorf, Haupterwerb; Fl.Nr. 1381, Gemarkung Oberötzdorf, Nebenerwerb) und ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen (Fl.Nr. 1383, Gemarkung Oberötzdorf) umfasst.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Untergriesbach beabsichtigt mit der Planung die Grundlage für die Fortnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes auf der Fl.Nr. 1387/2, Gemarkung Untergriesbach (ehem. Stallgebäude, Hausnummer Spechting 11b) als gewerblich genutztes Gebäude und die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses am Betriebsanwesen zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die bestehende Ortsabrundungssatzung im Planbereich zu erweitern.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes dient dazu, dieses vorhandene Gebäude, dessen ursprüngliche Nutzung in Folge der Auflösung der Landwirtschaft weggefallen ist, künftig sinnvoll und entsprechend den Möglichkeiten des Planungsrechts zu erhalten.

Um die mögliche Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in einem Dorfgebiet von Beginn an in geordnete Bahnen zu lenken, beabsichtigt der Markt Untergriesbach mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung und den entsprechenden Festsetzungen die Vorgaben festzulegen. Im Rahmen der Planung soll im Erweiterungsbereich der Satzung zusätzlich zum bestehenden Gebäude, welches für die gewerbliche Nutzung umgewidmet wird, ein Betriebsleiterwohnhaus sowie eine Lagerfläche für betriebliche Materialien vorgesehen werden.

Konkret ist die Ansiedlung eines Bagger- und Tiefbaubetriebes beabsichtigt. Die Betriebsstruktur ist so gestaltet, dass am Betriebssitz im Planbereich in der bestehenden Halle die Unterbringung von Fahrzeugen und Baumaschinen sowie auf der geplanten Lagerfläche die Lagerung der betriebsnotwendigen Materialien (insbes. Sand, Kies, Schotter, Pflasterbeläge, etc.) erfolgen soll. Die Arbeiten des Betriebes werden fast ausschließlich auf den auswärtigen Baustellen durchgeführt. Am Betriebssitz beschränken sich die gewerblichen Tätigkeiten ausschließlich auf Maschinen- und Materiallagerung für betriebsbedingte Zwecke, Rüst- und Vorbereitungsarbeiten sowie auf zulässige Wartungsarbeiten an Maschinen in der Betriebshalle. Zudem wird auf dem Gelände

die Verwaltung des Betriebes eingerichtet. Mittels eines verbindlichen Betriebskonzeptes (vgl. Anlage) werden die Rahmenbedingungen der künftigen gewerblichen Nutzung festgelegt.

Um eine nachhaltige Planung zu erreichen und sowohl die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den angrenzenden Wohnnutzung sicherzustellen, werden im Rahmen der Bauleitplanung auch die Betriebszeiten sowie die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen festgelegt. Sofern sich künftig Änderungen in der Nutzung der Erweiterungsfläche ergeben sollten, muss sich auch eine neue Nutzung im Rahmen dieser Vorgaben bewegen.

Die in der Planung dargestellten Lagerflächen sind auch in der vorgesehenen Größe notwendig, um die Lagerung der Betriebsmittel, welche auf den Baustellen benötigt werden, ordnungsgemäß und geordnet sicherzustellen. Auf Anregung der Fachstellen des Landratsamtes Passau wurde die ursprüngliche Größe der Lagerfläche reduziert und die gesamte Lagerfläche in Richtung Südwesten verschoben, um die Nachbarn nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Untergriesbach hat alternative Planungsansätze zur Schaffung einer betrieblichen Grundlage für entsprechende Gewerbebetriebe geprüft. Im Gemeindegebiet stehen aktuell keine gewerblichen Flächen zur Verfügung, insbesondere in den Gewerbe- und Mischgebieten Schaibing und Röhrndl sowie im Gewerbegebiet Langer Straße sind alle Flächen des Marktes Untergriesbach bereits veräußert und bebaut bzw. zur kurzfristigen Bebauung (vertraglich gesicherte Bauverpflichtung aller veräußerten Parzellen) vorgesehen. Das Ziel der Kombination einer Betriebsstätte mit einer Betriebsleiterwohneinheit kann in Gewerbegebieten des Marktes Untergriesbach auch künftig nicht erreicht werden, da zum Schutz der Gebietscharakterisierungen Wohnnutzungen in Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zudem ist ein wesentliches Ziel der Planung die nachhaltige Nutzung der bestehenden Gebäudestruktur, die sich in Art und Umfang als Grundlage für den anzusiedelnden Betrieb bestens eignet. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Einordnung des Satzungsbereichs als MD stehen auch die Vorgaben der BauNVO dem Ziel der Planung nicht entgegen. Dies wird dadurch bekräftigt, dass die Betriebsstruktur fast ausschließlich auf auswärtige Baustellentätigkeit ausgerichtet ist.

Aus den dargestellten Gründen gibt es im Marktbereich keine objektiv vergleichbaren Planungsalternativen.

6. 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. 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.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsfläche eine dörfliche Nutzfläche als Grundlage für eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Die konkreten Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen können auf Basis der Festsetzungen in den Planungen und vor dem Hintergrund der eng gefassten Baugrenzen nach allen Seiten problemlos eingehalten werden. Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Abweichungen oder Sonderregelungen sind nicht vorgesehen.

9. Geländegestaltung

Im Wesentlichen wird die Geländegestaltung das Urgelände aufnehmen. Da jedoch von Osten nach Westen ein erhebliches Gefälle zu verzeichnen ist, soll im Zuge der Umsetzung konkreter Bauvorhaben an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine bestehende Natursteinmauer erhalten bleiben und so in diesem Bereich eine Geländeangleichung zur Verminderung des Gefälles ermöglichen. Die Mauer wird innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen und eine Höhe von 2 m ab Urgelände nicht überschreiten. Die Mauer wird zur ansprechenderen Gestaltung begrünt.

10. Erschließung und Verkehr

Das Erweiterungsgebiet der Satzung ist von der Kreisstraße PA 40 von Germannsdorf nach Ratzing über die Ortsdurchfahrt Spechting gut erschlossen. Der vorauszusehende Betriebsverkehr mit LKW mittlerer Größe sowie entsprechenden Anhängern zum Transport von Gerätschaften und Baggern kann über diese Ortsdurchfahrt erfolgen. Als mögliche zusätzliche Zufahrt steht die Gemeindeverbindungsstraße von Spechting über Saxing zur Kreisstraße PA 38 zur Verfügung. Hier ist eine Zufahrt zum Betriebsgelände ohne Durchquerung der Ortschaft Spechting möglich. Da aufgrund der Betriebsbeschreibung mit einem relativ überschaubaren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird dies zu keiner unverhältnismäßigen Belastung der Zufahrtsstraßen führen.

Ausbau- oder Neuerrichtungsmaßnahmen aufgrund der Erweiterung der Satzung sind nicht notwendig.

11. Grünordnung

Zur grünordnerischen Gestaltung des Erweiterungsbereichs und als Ausgleichsfläche für die erweiterte Bebauung sind eine Streuobstfläche sowie die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Vorgaben hierzu sind aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung.

12. Schallschutz

Die Betriebszeiten des gewerblichen Teils der Erweiterungsflächen beschränken sich gemäß Betriebsbeschreibung auf die Zeit zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr. 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)) können im Betrieb eingehalten werden.

13. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

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

Wasserversorgung

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

Schmutzwasser/Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die gemeindliche Mischwasserbeseitigung im Ortsteil Spechting in die bestehende Teichkläranlage Kroding. Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass die Flächen durch Versickerung auf dem Grundstück entwässert werden. Durch die Verwendung von sickerfähigen Pflasterbelägen auf den Fahrwegen des Betriebsgeländes und insbesondere auch auf dem vorgesehenen Lagerplatz bzw. Befestigung der Lagerflächen mit Mineralbeton wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser weitgehend auf dem Grundstück entwässert werden kann. Für das zulässige Wohngebäude hat die Dachentwässerung in eine Zisterne zu erfolgen, deren Überlauf nach Süden hin ebenfalls auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

Im vorliegend geplanten Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung ergeben sich keine gewerblichen Abwässer. Im Bereich des Wohn- und Bürogebäudes fällt ausschließlich für Wohnbebauung übliches Schmutzwasser an. Im Bereich der Maschinenhalle und der Lagerflächen ist nur Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser aus eventuell zu errichtenden Sanitäreinrichtungen für Beschäftigte zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück breitflächig versickert. Wascharbeiten an Maschinen sind im Satzungsbereich nicht ohne Nachweis und Genehmigung eines vorschriftsgemäßen Waschplatzes inklusive entsprechender Einrichtungen wie Ölabscheider zulässig, sodass hier keine Abwässer entstehen, die mit Öl oder anderen schädlichen Flüssigkeiten verunreinigt sind.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung. Gewerblich anfallende Abfälle werden durch den Betriebsinhaber gemäß den Vorschriften des Abfallrechts entsorgt. Abfalllagerungen auf dem Betriebsgelände werden ausgeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Für den ersten Löschangriff befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Oberflurhydrant direkt am Feuerwehrhaus

Spechting (Entfernung ca. 50 m, Fl.Nr. 1386/1, Gemarkung Oberötzdorf), ein weiterer Oberflurhydrant befindet sich in ca. 75 m Entfernung am Grundstück mit der Fl.Nr. 1379, Gemarkung Oberötzdorf.

14. Denkmalschutz

Für den Planbereich finden sich in den einschlägigen Kartierungen keine Hinweise auf Denkmäler. Bei konkreten Baumaßnahmen eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich zu melden.

15. Altlasten

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

UMWELTBERICHT

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen des Erweiterungsbereichs



Luftbild mit Kennzeichnung Erweiterungsbereich

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung:

Bei der betroffenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine bereits durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung stark beeinflusste Fläche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Der südlich der vorhandenen Bebauung gelegene Teil der Erweiterungsfläche umfasst eine derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, deren Bedeutung für Natur und Landschaft ebenfalls als gering eingestuft werden kann. Die an den Erweiterungsbereich angrenzenden Hecken und Raine werden nicht berührt.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind entsprechend der derzeitigen Nutzung stark eingeschränkt.

Auswirkungen:

Im Bereich der neuen Gebäude und Lagerflächen wird die Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere während der Bauphasen, gestört.

In den textlichen Festsetzungen zur Satzung wird festgelegt, dass:

- Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern, nicht zulässig sind.

Durch die intensive neue Ortsrandeingrünung und die Schaffung einer Streuobstwiese wird, im Vergleich zur derzeitigen Nutzung, die Tier- und Pflanzenwelt in diesem Bereich eher positiv beeinflusst. Die Maßnahmen zur Begrünung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Ergebnis:

Der Planbereich hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Der Boden ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche und als teilweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche stark durch den Menschen beeinflusst. Die Sickerfähigkeit ist entsprechend den allgemeinen Verhältnissen im Bereich Untergriesbach großteils gegeben. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:

Im Rahmen der beabsichtigten Baumaßnahmen werden Nutzflächen verändert. Oberböden werden während der Bauphasen zwischengelagert und soweit möglich im Rahmen vom Geländeanpassungen im Erweiterungsbereich wieder eingebaut.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Stell- und Lagerplätzen können bis zu ca. 30 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Lagerflächen und Stellplätze werden durch die Verwendung von durchlässigen Materialien nur teilweise versiegelt. Es ist zu vermeiden, dass es durch Baumaschinen und im Rahmen zulässiger Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellen Schadstoffeintrag kommt.

Im Bereich der neuen Ortsrandeingrünung sowie der entstehenden Streuobstflächen wird der Boden nachhaltig positiv beeinflusst.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des bestehenden Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, betriebs- und anlagebedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Auf dem Grundstück befindet sich kein Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiet.

Durch die Neigung des Gesamtgrundstückes ist der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt bei einer GRZ von 0,3 mindestens ca. 33 %.

Flächenaufteilung:

- Gesamtfläche Erweiterung 4.600 m²
- Bebaubare Flächen
 - Baufeld 1 400 m²
 - Baufeld 2 75 m²
 - Baufeld 3 800 m²
- Gesamt bebaubare Flächen: 1.275 m² à 0,6
- Lager- und Nutzflächen 1.500 m² à 0,3 (da teils sickerfähig)
- Grünfläche, Ortsrandeingrünung 1.825 m² nicht versiegelt
- Streuobstwiese

Berechnung:

$$1.275 \text{ m}^2 \times 0,6 + 1.500 \times 0,3 = 1.215 \text{ m}^2 / 4.600 \text{ m}^2 = 0,26 = 26 \%$$

Durch die Oberflächengestaltung und die großzügigen Grünflächen ist eine flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge, Stellplätze und Lagerflächen werden als zwingend versickerungsfähig festgelegt. Daneben wird für die Erweiterungsfläche eine Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Nutzinhalt für die hausinterne Brauchwassernutzung festgelegt. Diese dient zugleich als Rückstauraum für die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück.

Auf der bebaubaren und teilweise versiegelungsfähigen Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt und zugleich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt geringe bis mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets und der Nachbargrundstücke ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen.

Auswirkungen:

Durch die mögliche Bebauung auf dem betroffenen einzelnen Grundstück wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Lokale Luftströmungen oder Windsysteme, sind nicht betroffen. Neue Schadstoffemissionen durch neuen Betriebsverkehr im Erweiterungsbereich sind vernachlässigbar, da

diese hinter den bisherigen Maschinenbewegungen im bereits landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsgebiet zurückbleiben. Bzgl. der Beheizung von Gebäuden werden entsprechende umweltverträgliche Hinweise gegeben.

Ergebnis:

Durch die geringe Größe des Erweiterungsbereiches sind im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene bau-, anlage- und betriebsbedingt nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Die Ortschaft Spechting ist ein Ortsteil des Marktes Untergriesbach, hat einen dörflichen Charakter und ist als Dorfgebiet MD ausgewiesen.



Auswirkungen:

Durch die mögliche neue Bebauung welche direkt an die vorhandene Bebauung anschließt wird nicht zerstörerisch in das Landschaftsbild eingegriffen.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dem Bestand angepasst.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.). sind nicht berührt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das beplante Grundstück ist derzeit mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte bebaut bzw. in Teilen unbebaut, hat jedoch wegen der Nutzung als Betriebsstätte und zum Teil für intensive Landwirtschaft keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke.

Auswirkungen:

Das Grundstück wird optisch auf Grund der derzeitigen Nutzung eher als störend empfunden. Man vermisst jegliche dörfliche Qualität. Durch die neu vorzunehmende Eingrünung des betroffenen Bereiches am Ortsrand sowie der zusätzlich anzulegenden Streuobstwiese wird das Schutzgut Mensch gegenüber der derzeitigen Situation aufgewertet.

Das Gesamtbild der Ortschaft Spechting partizipiert erheblich von dieser neu festgelegten Ortsrandeingrünung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen und eher von einer positiven Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Plangebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Durch die festgelegten neuen Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. der textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.
- Aufgrund der geringen Fläche der zusätzlichen Baumöglichkeiten hat die Ortsabrundungssatzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.
- Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Prognostizierender Vergleich zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Spechting entwickelt sich der Umweltzustand so, wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte freie Lagerfläche voraussichtlich auf Dauer weiter bestehen bleiben. Das negative Erscheinungsbild durch die ungeordnete Situation am Ortseingang zur Ortschaft Spechting bliebe unverändert erhalten.

Ausgleich, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der vorstehend ermittelten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen für die erweiterte Fläche auf Fl.Nr. 1387, Gemarkung Oberötzdorf erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet und wie nachfolgend erläutert angewandt:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des derzeitigen Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/Bezeichnung
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume		X			teilversiegelte Fläche bebaut mit einem ehem. landwirtschaftlichen Gebäude, aufgefüllten Güllegruben und Lagerflächen sowie einem kleinen Teil intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche
Boden		X			überbauter und als Hofstelle genutzter Boden, landwirtschaftlich geprägte Nutzfläche
Wasser		X			kein bekanntes Oberflächenwasservorkommen, versiegelte Gebäude und Lagerflächen, intensive landwirtschaftliche Nutzfläche
Klima und Luft		X			keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		X			Ortsrand ohne dörfliche Qualitäten und ohne relevante Eingrünung

Die Fläche ist zur Festlegung der Kompensationsfaktoren einzuordnen in Kategorie I.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 handelt es sich um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ B**.

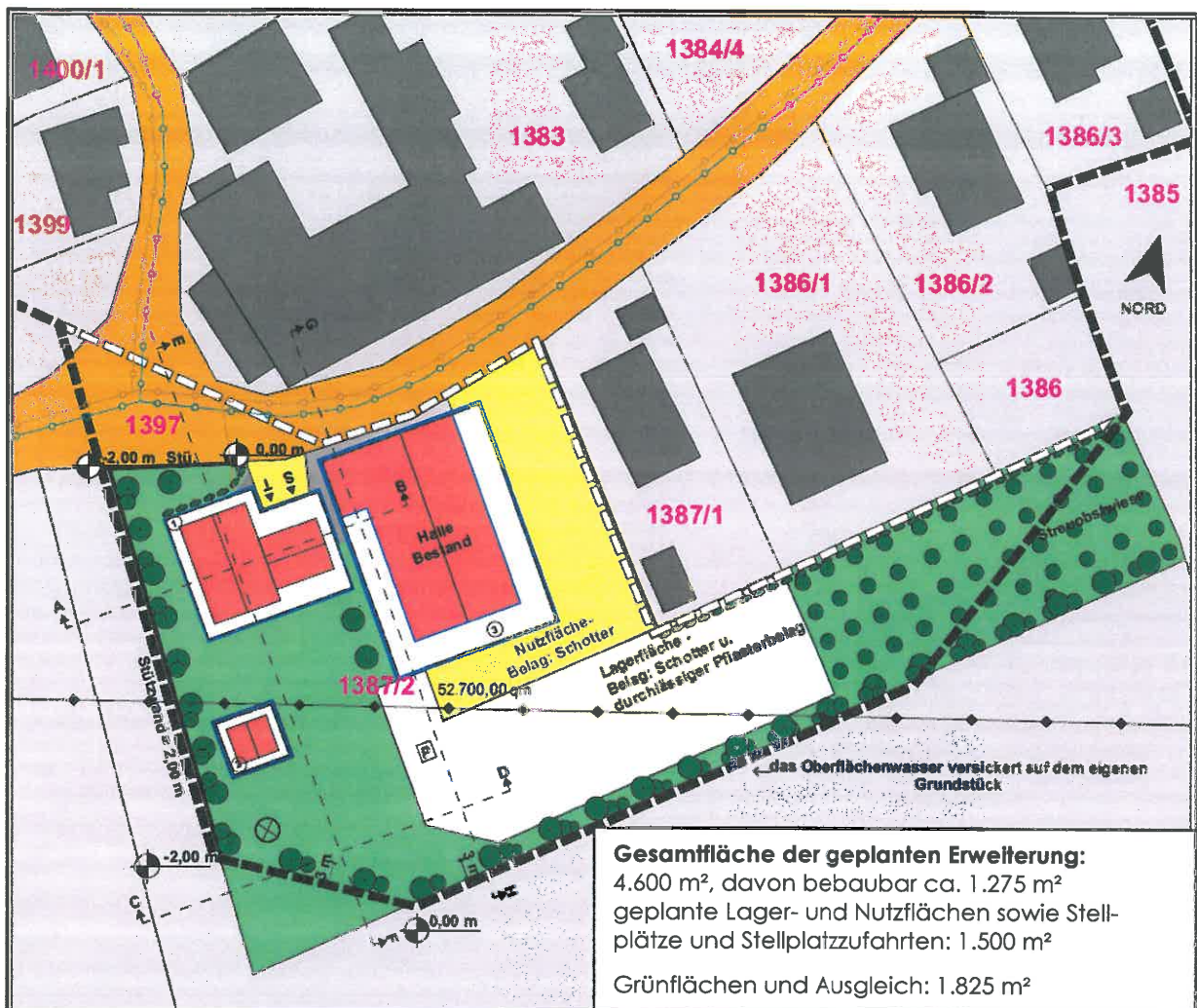
Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5.

Da die Grundflächenzahl nicht aus der gesamten Planfläche von 4.600 m² errechnet wird, sondern nur aus einer Teilfläche von 1.275 m² sind gemäß Berechnung unter dem „Schutzgut Wasser“ nur insgesamt maximal 26 % versiegelbar.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird deswegen auf Grund der angeführten Berechnungen und der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen der Wert von 0,20 angesetzt.

Auszugleichende Flächen



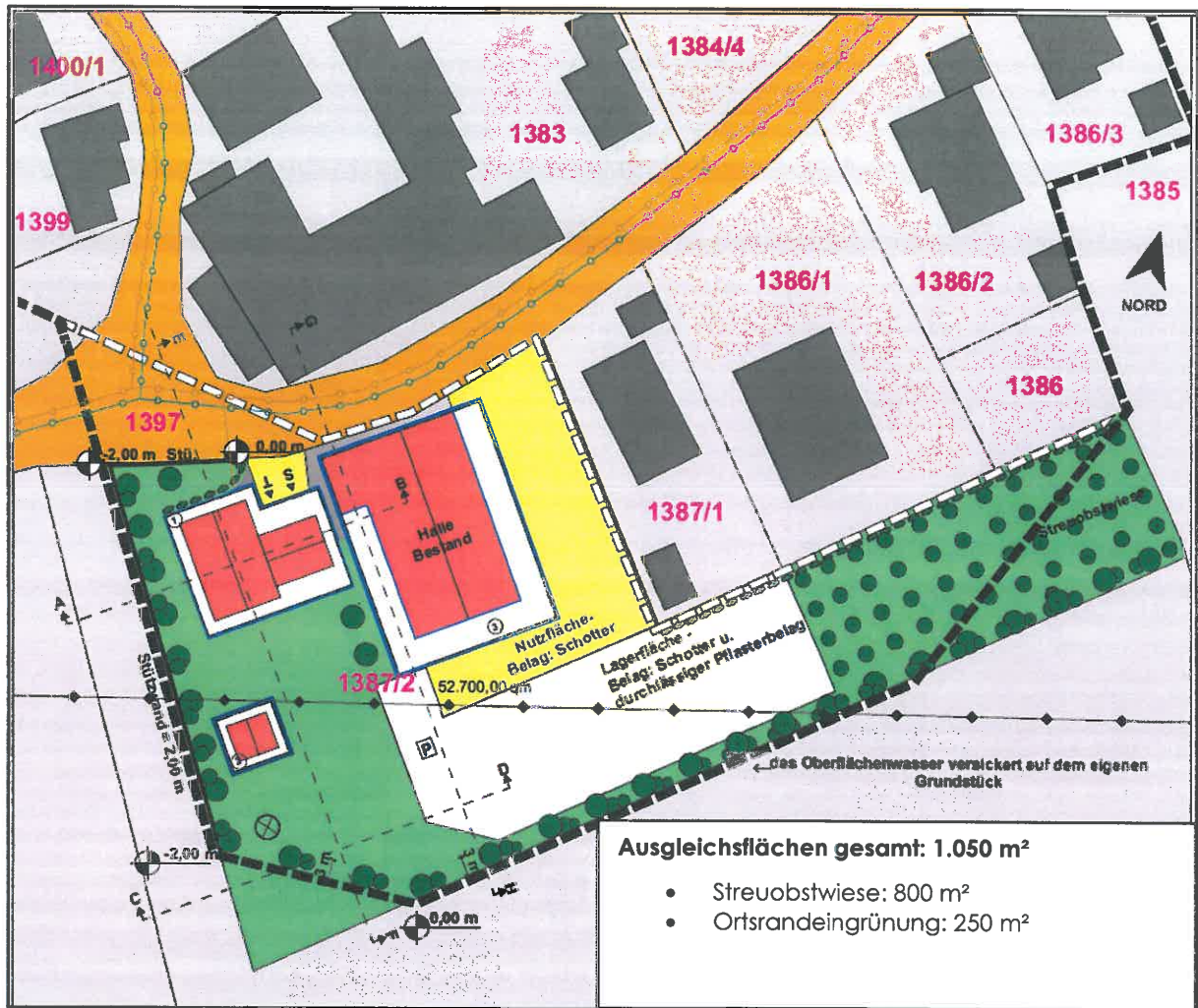
Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$4.600 \text{ m}^2 \times 0,20 = 920 \text{ m}^2$$

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 920 m².

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachl. sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist es landschaftsplanerisch relevant und sinnvoll, dass die Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem Grundstück geschaffen werden. Somit kann die Ortschaft Spechting von der Schaffung der notwendigen Ausgleichsfläche profitieren.



Die im Plan dargestellte und textlich festgelegte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.050 m² und ist somit größer als die naturschutzrechtlich tatsächlich notwendige Ausgleichsfläche von 920 m².

Ausgleichsmaßnahmen:

Die planlich gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese auszubilden. Es sind im Rahmen der Planfläche mindestens 15 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.: Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a.; Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.; Birnensorten: Gute Luise, Alexander, u.a.; Zwetschgensorten: Hauszwetschge.

Die Wiese ist maximal 2 x im Jahr zu mähen, mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Pflanzenschutz; 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd frühestens 6-8 Wochen nach der ersten Mahd (je nach Witterung).

Die Ortsrandeingrünung hat mit geeigneten heimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen. Vorgesehen sind:

- Feld-Ahorn *Acer*
- Gewöhnliche Hasel
- Hainbuche
- Sand-Birke

- Gewöhnliche Buche
- Trauben-Eiche
- Rote Heckenkirsche
- Roter Holunder
- Schwarzer Holunder
- Roter Hartriegel
- Kornelkirsche
- Purgier-Kreuzdorn
- Sommer-Linde
- Winter-Linde
- Gemeine Esche
- Gewöhnlicher Liguster
- Schlehe
- Trauben-Kirsche
- Vogel-Kirsche

Dingliche Sicherung:

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation:

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ist der Eingriff in die Natur und die Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

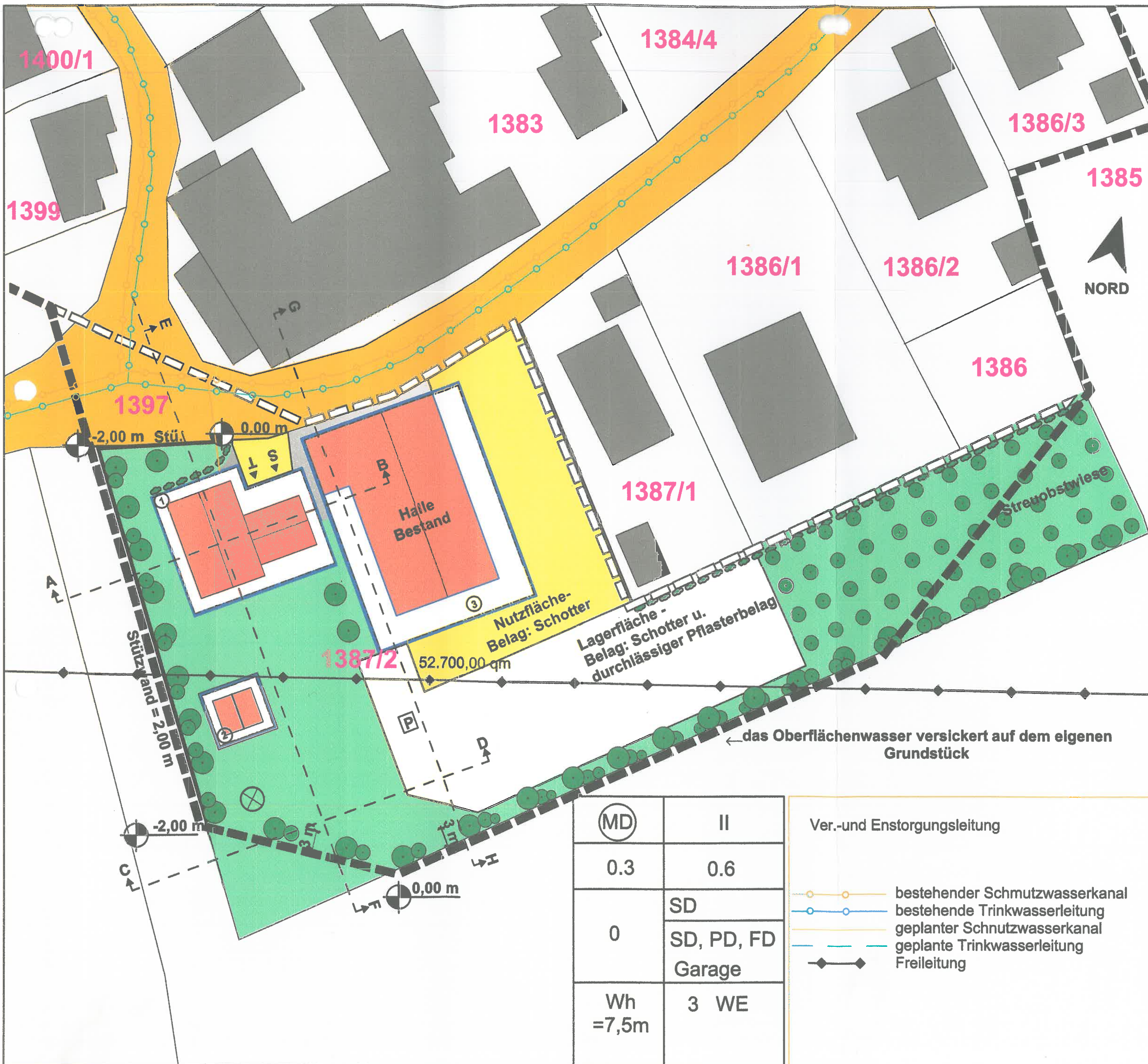
Aufgestellt:

Jahrdorf, 21.03.2021

Url Bau GmbH

Url Bau GmbH
 Furstraße 14 · Tel.: 08588/4465
 94051 Hauzenberg/Jahrdorf

Rudolf Url, Geschäftsführer



Festsetzungen und Zeichenerklärung
1.0. Nutzungsschablone und Erläuterungen

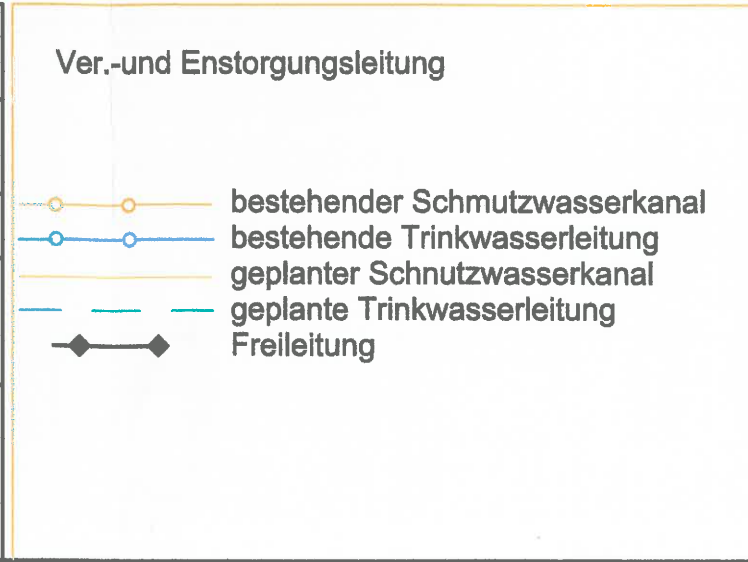
(MD)	II	(MD)	Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet)
0.3	0.6	II	Zahl der Vollgeschoße
0	SD	0,3	Grundflächenzahl GRZ
	SD, PD, FD	0,6	Geschoßflächenzahl GFZ
	Nur Garage	0	offene Bauweise
Wh =7,5m	3 WE	SD	Dachform: Satteldach
		FD, PD	Flach-, Pultdach nur für Garage
		Wh	max. zulässige Wandhöhe
		WE	Anzahl der max. Wohneinheiten

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 MD §5 BauNVO: Dorfgebiet
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO §§16-21**
 Die angegebenen Werte gelten als Höchstgrenzen
- 1.2.1. Grundflächenzahl gem. §§17 bis 19 BNVO
 GRZ = 0,3
- 1.2.2. Geschoßflächenzahl gem. §§17 bis 19 BNVO
 GFZ = 0,6
- 1.2.3. Anzahl der Vollgeschoße
 II Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig
- 1.3. Bauweise gem. §22 BauNVO
- 1.3.1. 0 Nur offene Bauweise zulässig
- 1.3.2. — Baugrenze gem. §23 BauNVO
- 1.4. Nutzung der Baufelder
- 1.4.1. Wohngebäude mit Büroeinheit und Garage, offene Bauweise, II, SD
- 1.4.2. Baufeld II: Nebengebäude ohne Feuerstätte, I, SD
- 1.4.3. Baufeld III: GE, I, Wh. Max. 6 m, SD

- 2.0. Verkehrsflächen gem. BauGB §9**
- 2.1. Oerstdurchfahrt mit Maßangaben

- 3.0. Sonstige Zeichen**
- 3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 geplanter Satzungsgebiet
 Grenze des räuml. Geltungsbereiches
 Gebäude / Stellplätze
- 1387/2 52.700,00 qm Flurnummer mit Grundstücksfläche in qm
- private Grünflächen
- Zisterne - inhalt 5 m³
- Ortsrandeingrünung

(MD)	II
0.3	0.6
0	SD
	SD, PD, FD
	Garage
Wh =7,5m	3 WE

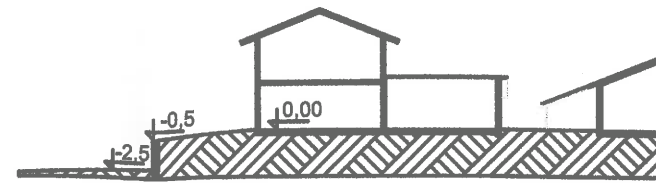


Ortsabrundungssatzung
Spechting, 1. Erweiterung Süd
 M=1:500
 Markt Untergriesbach
 Landkreis Passau
 Regierungsbezirk Niederbayern

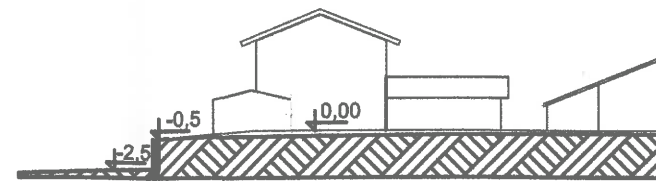
Planung: Url Bau GmbH
 Furtstrasse 14, 94051 Hauzenberg
 Vorlageberechtigt: Url Rudolf(Geschäftsführer)

Ort: *Heb* Datum: *21.03.2021* Unterschrift: *[Signature]*

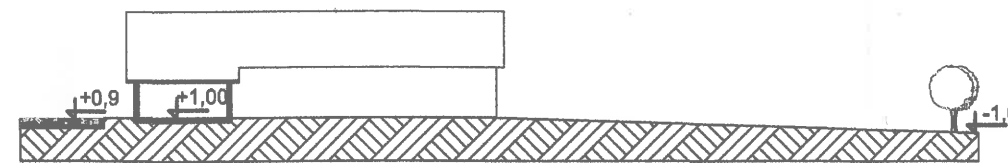
Festsetzungen und Zeichenerklärung
Schnitte A - H



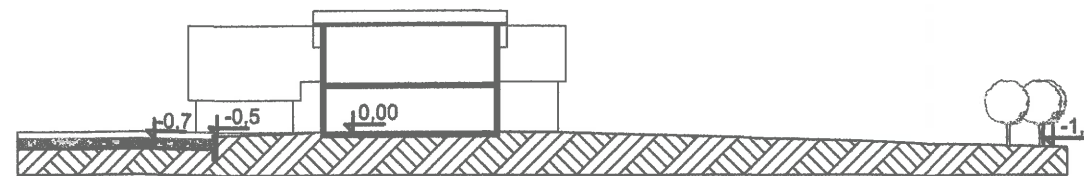
Schnitt A - B



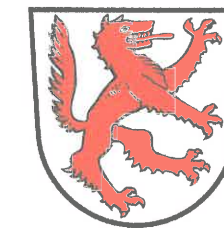
Schnitt C - D



Schnitt G - H



Schnitt E - F



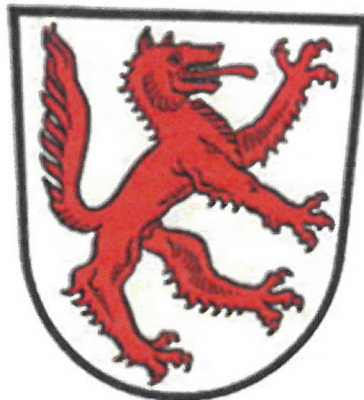
Schnitte A bis H mit
Höhenangabe der
Ortsabrundungssatzung
Spechting, 1. Erweiterung
Süd
M=1:500
Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Planung: Url Bau GmbH
Furtstrasse 14, 94051 Hauzenberg
Vorlageberechtigt: Url Rudolf (Geschäftsführer)

Ort: *Url* Datum: *21.03.2021* Unterschrift: *[Signature]*



Ortsabrundungssatzung Spechting
1. Erweiterung „Spechting Süd“



Textliche Festsetzungen
zur Erweiterung der
Ortsabrundungssatzung Spechting

Markt Untergriesbach
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 15.03.2020
Erstellt durch
Url Bau GmbH

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlässt der Markt Untergriesbach folgende Satzung über die 1. Erweiterung der Grenzen des i. Zusammenhang bebauten Ortsteiles Spechting.

§ 1

Für den Ortsteil Spechting besteht bereits eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1990 (Ausfertigungsdatum: 31.08.1990).

Diese bestehende Ortsabrundungssatzung wird um einen ca. 4.600 m² großen Teilbereich des bisher als landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftliche Nutzfläche auf den Grundstücken mit den Flur Nrn. 1387 und 1387/2, jeweils Gemarkung Oberötzdorf erweitert.

Die Grenzen der Erweiterung werden gemäß den in beiliegendem Lageplan in der Fassung vom 28.12.2021 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Lagepläne mit den dort angeführten Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für die in den beiliegenden Lageplänen gekennzeichneten neu bebaubaren Flächen gelten zudem folgende Festsetzungen:

1. Es sind ausschließlich Bauvorhaben zulässig, welche einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO (i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017) entsprechen.

Nicht zugelassen sind: (gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

- Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Pkt. 9 BauNVO
 - sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO = (Vergnügungsstätten)
2. Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.
Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt dabei die Gesamtfläche des Grundstückes abzüglich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche.
 3. Maximal zulässige Wohneinheiten
 4. Zulässige Dachformen:
 - Satteldach; Dachneigung: 18 - 35°
 - Pultdach auf Nebengebäuden; Dachneigung: 5 - 20°
 - Flachdach auf Nebengebäuden
 5. Dacheindeckungen:
Zulässig sind nur:
 - Dachziegel: Naturrot, Braun;
 - Blecheindeckung in Rot oder Silbergrau auf Betriebshallen und Nebengebäuden, jedoch nicht glänzend; unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig;
 6. Max. zulässige Wandhöhen:
 - talwärts = 7,50 m
 - bergwärts = 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen).

7. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.
8. Sockelmauern aller Art sind unzulässig.
9. Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind nur zulässig mit Putz oder mit Holzverkleideten Oberflächen. Grelle Farben und Farbanstriche sind unzulässig.
10. Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze, Hauszugänge und Lagerflächen sind zwingend versickerungsfähig auszubilden. Lagerflächen sind, soweit sie nicht mit sickerfähigem Pflaster belegt werden, mit Mineralbeton zu befestigen. Die Verwendung von Fräsgut ist ausgeschlossen.
11. Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 1 bis 10 dieser Satzung gelten auch für den übrigen Geltungsbereich der bestehenden Satzung vom 31.08.1991. Diese wird durch vorliegende Satzungsänderung insoweit ergänzt.

12. Die Betriebszeiten des gewerblichen Teils der Bebauung sind wie folgt beschränkt:

Montag bis Freitag: 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Samstag: 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Betriebsbedingte An- und Abfahrten sind ausnahmsweise zweimal wöchentlich zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr sowie zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig, soweit die allgemeinen Lärmvorgaben eingehalten und die Ver- und Entladetätigkeiten jeweils am Vortag oder am folgenden Werktag zu den festgesetzten Betriebszeiten erfolgen.

13. Auffüllungen und Abgrabungen im Geltungsbereich sind bezogen auf das Ur Gelände auf max. 1,5 Meter beschränkt.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wiederverwendet werden kann.

14. Die planlich gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese auszubilden. Es sind im Rahmen der Planfläche mindestens 15 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.: Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a.; Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.; Birnensorten: Gute Luise, Alexander, u.a.; Zwetschgensorten: Hauszwetschge.

Die Wiese ist maximal 2 x im Jahr zu mähen, mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Pflanzenschutz; 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd frühestens 6-8 Wochen nach der ersten Mahd (je nach Witterung).

Die Ortsrandeingrünung hat mit geeigneten heimischen Baum- und Straucharten zu erfolgen. Vorgesehen sind:

- Feld-Ahorn
- Gewöhnliche Hasel
- Hainbuche
- Sand-Birke
- Gewöhnliche Buche

- Trauben-Eiche
- Rote Heckenkirsche
- Roter Holunder
- Schwarzer Holunder
- Roter Hartriegel
- Kornelkirsche
- Purgier-Kreuzdorn
- Sommer-Linde
- Winter-Linde
- Gemeine Esche
- Gewöhnlicher Liguster
- Schlehe
- Trauben-Kirsche
- Vogel-Kirsche

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mittels Freiflächengestaltungsplan zusammen mit den Bauvorlagen nachzuweisen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

15. Die im Umweltbericht ermittelten, in den Planungen dargestellten und hinsichtlich der Umsetzung in Ziffer 11 beschriebenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Streuobstwiese und Ortsrandeingrünung) sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme hat ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau zu bestellen.

16. Vor der geplanten Stützwand im Westen des Planbereichs ist eine wirksame, dauergrüne, heimische Bepflanzung zu pflanzen.
17. Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art nicht auf den Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße bzw. in die Straßentwässerungsanlage abgeleitet werden.
18. Gegen Hang-/Oberflächenwasser aus den östlich gelegenen Flächen ist von den Bauherren im Erweiterungsbereich eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Hinweise:

1. Ein Löschwasserhydrant befindet sich etwa 50 m östlich des Erweiterungsbereiches. Somit ist die Löschwasserbereitstellung sichergestellt.
1. Die Nutzung der Sonnenenergie mittels passiver Sonnenenergienutzung sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

2. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.
3. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg zu melden.
4. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
5. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung festgelegt.
6. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Erweiterungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
7. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.
8. Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken:
Bäume und Gehölze die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, müssen einen Pflanzabstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtsgültigen Satzung.

§ 3

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke Ortsabrundungssatzung Spechting, 1 Erweiterung Süd

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 20.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Erweiterung Süd der Ortsabrundungssatzung Spechting im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am 08.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Erweiterung Süd der Ortsabrundungssatzung Spechting in der Fassung vom 28.12.2020 hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB für den Entwurf der 1. Erweiterung Süd der Ortsabrundungssatzung Spechting in der Fassung vom 28.12.2020 hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Erweiterungsplans in der Fassung vom 21.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 10.05.2021 nochmals beteiligt.
5. Der Entwurf des Erweiterungsplans in der Fassung vom 21.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2021 bis 10.05.2021 nochmals öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.06.2021 die 1. Erweiterung Süd der Ortsabrundungssatzung Spechting gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2021 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 31.01.2022

Markt Untergriesbach

H. Duschl

Hermann Duschl
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Untergriesbach, den 31.01.2022

Markt Untergriesbach

H. Duschl

Hermann Duschl
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung wurde am 31.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Ortsabrundungsplan 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 Ortsabrundungsplan 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 31.01.2022

Markt Untergriesbach

H. Duschl

Hermann Duschl
1. Bürgermeister



.....
Untersigner/in