

# Bebauungs- und Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“

Stadt Bad Griesbach im Rottal  
Landkreis Passau

## ENDFASSUNG



16.08.2018

Verfasser:  
Markus Glenz  
Dipl.-Ing. (Univ.), Architekt  
Am Höhenring 49  
94086 Bad Griesbach i. Rottal

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“

Stadt: Bad Griesbach i. Rottal  
Landkreis Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO**

- Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16, Abs. 2 BauNVO**

- zulässig 2 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- als Höchstgrenze GRZ 0,3 gem. § 19 BauNVO
- als Höchstgrenze GFZ 0,6 gem. § 20 BauNVO

#### **1.3 Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise**

- Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- zulässig nur Einzelhäuser

## **2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen nach Art 81 (1) Nr. 1 BayBO**

#### **2.1.1 Wandhöhe:**

Die zulässige, talseitig gemessene Wandhöhe beträgt:

Hauptgebäude max. 7,0 m,

Nebengebäude max. 3,5 m,

Die Wandhöhe bemisst sich traufseitig vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### **2.1.2 Kniestock:**

Wenn das 1. OG nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird,

ist ein Kniestock bis max. Höhe 1,30 m zulässig.

Die Kniestockhöhe bemisst sich vom fertigen Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### **2.1.3 Dachneigung:**

Die max. Dachneigung aller Dachformen beträgt 35°. Bei geneigten Dachflächen sind nur gleichseitig geneigte Dachflächen zulässig.

#### **2.1.4 Dachgauben:**

Dachgauben zulässig nur als stehende Giebelgauben ab einer Dachneigung von mind. 30 °beim Hauptdach, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Der Abstand der Dachgaube vom Ortgang muss mind. 2 m betragen.

#### **2.1.5 Garagen und Nebengebäude:**

Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich Dachformen, Dacheindeckung sowie Wandoberflächen dem Hauptgebäude anzupassen

#### **2.1.6 Einfriedungen:**

Zäune/ Einfriedungen sind zulässig bis max. 1,20 m Höhe und sind zu hinterpflanzen, Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig

#### **2.1.7 Werbeanlagen:**

Werbeanlagen nach Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO sind unzulässig

### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.1 Festsetzungen für die Ausgleichsfläche**

Der erforderliche Naturschutzrechtliche Ausgleich wird, wie im beiliegenden Umweltbericht dargestellt, auf einer 1.650 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Flur.-Nr. 1074/ 6, Gemarkung Weng, vorgenommen.

Hierbei wurde folgende Maßnahme vorgeschlagen: Naturnahe Wiederherstellung einer Feuchtwiese mit Stauwasser-Tümpeln

Geplante Maßnahmen zur Wiederherstellung der Feuchtwiese:

- Voraussetzung: Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, offenes Brachland, geeggt bzw. gefräst
- Markierung: Absteckung des Feuchtwiesenbereichs mit 1-2 m Eichenpfählen an der Grenze zum Acker
- Wiedervernässung: Anlegen und Ausbaggern von 1-2 Staunässebereichen bzw. Tümpeln in der Talsohle zum Auffangen, Sammeln und Speichern des Oberflächenwassers; Stilllegung etwaig vorhandener Entwässerungsgräben oder Drainagen bzw. bei Bedarf Herstellung eines kontrollierten Abfluss oder Überlaufs
- Pflege: zweijährige Mahd, immer erst nach dem 15. Juni oder im Herbst, möglichst mit der Motorsense; vollständige Entfernung des Mähgutes aus Gründen des Stickstoffaustrages; möglichst kein Einsatz von schwerem landwirtschaftlichem Gerät

### **3.2 Festsetzung für die Ortsrandeingrünung und Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs**

Ausbildung einer 2-reihigen Hecke mit eingestreuten Laubbäumen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zum Außenbereich, bestehend aus heimischen Wildsträuchern und heimischen Obstgehölzen. Die Hecke soll an 1-2 Stellen unterbrochen werden um den Blick in die weite Landschaft zu ermöglichen.

Die Pflanzabstände zu den benachbarten Grundstücken einschl. der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemäß Art. 47 und 48 AGBGB wie folgt einzuhalten:

- Sträucher unterhalb 2 m Wuchshöhe mind. 0,5 m Grenzabstand
- Sträucher über 2 m Wuchshöhe mind. 2,0 m Grenzabstand
- Bäume über 2 m Wuchshöhe mind. 4,0 m Grenzabstand

Hierfür kommen beispielhaft folgende heimischen Wildsträucher in Frage: 2xv, 60-100 cm: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus Monogyna* (Hagedorn), *Corylus avellana* (gemeine Hasel), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (gemeiner Liguster), *Prunus padus* (Sumpfkirsche), *Rhamnus catharticus* (Purgier-Kreuzdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Lonicera xylosteum* (rote Heckenkirsche) usw.

Die Pflanzung von mindestens 4 kleinkronigen Laubbäumen pro Parzelle (Wuchsklasse 2), bevorzugt Obstgehölze, ist verpflichtend.

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Begrünung und Bepflanzung vorzulegen!

### **3.3 Weitere Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie im Geltungsbereich**

#### **3.3.1 Unbebaute Grundstücke**

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### 3.3.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

### 3.3.3 Sicherstellung des Pflanzraums

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchbepflanzung 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### 3.3.4 Bündelung von Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind soweit als möglich gebündelt im Bereich der Stichstraßen zu verlegen.

### 3.3.5 Schmutzwasserentsorgung

Das Bebauungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Weng und ist im Trennsystem (nur Schmutzwasser) an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Ausreinigung der Schmutzwässer ist durch die städtische Kläranlage sichergestellt.

Im Verlauf der Steinastraße ist ein Schmutzwasserkanal (PVC-Rohr DN 250) vorhanden. Der Anschluss an den vorhandenen Kanal erfolgt über zwei Stichkanäle im Bereich der Stichstraßen.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit herzustellen. Das Einleiten von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist untersagt.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

### 3.3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet ist eine sog. Wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis wurde bereits in einem parallel laufenden Wasserrechtsverfahren mit dem Titel „Einleitung von Niederschlagswasser aus der Stadt Bad Griesbach“ Ergänzung zur Einleitung 15 Weng, Stand 26.03.2015, Verfasser COPLAN AG, beim LRA Passau beantragt.

Für das Neubaugebiet soll ein Rückhaltevolumen von insgesamt 60 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Pro Parzelle wird ein Rückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> mittels gedrosselten Zisternen hergestellt. Für die Straßenentwässerung der Stichstraßen wird mittels Rigolen und Rigolenkörben ein Speichervolumen von insgesamt 12 m<sup>3</sup> bevorratet.

Wenn zusätzliches Speichervolumen z.B. für die Gartenbewässerung benötigt wird, sind die Zisternen entsprechend größer zu errichten. Das Rückhaltevolumen ist zu jeder Zeit für Regenereignisse freizuhalten. Die Zisternen sollen so ausgebildet werden, dass kein Grundwasser eindringen kann. Nach der Zisterne soll ein Hausanschlusschacht DN 400 errichtet werden. Über diesen erfolgt der Notüberlauf sowie die Ableitung des Drosselabflusses von 0,5 l/s zu den Rigolen mit einer Leitung DN 100. Eine zweite Pumpe ist für Zwecke des Hausgebrauchs, wie die Gartenbewässerung vorgesehen und sollte leistungsstärker sein.

Die Straßenentwässerung erfolgt über Sickermulden, welche das Regenwasser in darunterliegende Rigolen als Speicherräume ableiten. Die Drosselabflüsse aus den Zisternen werden ebenfalls diesem System zugeleitet. Die Mulden werden als Rasenmulden ausgebildet. Durch eine Humusschicht sowie ein Filtervlies sickert das Wasser in die Rigolenkörbe. Bei den Grundstückszufahrten sind aus Gründen der Befahrbarkeit Entwässerungsrinnen anzuordnen.

Um die Entwässerung in die Sickermulden zu gewährleisten ist das Gefälle der geplanten Straßen darauf auszurichten. Die Bereiche, in denen die Rigolen verlegt sind dürfen aufgrund der geringen Überdeckung nicht befahren werden. Ausreichende Schutzmaßnahmen hierfür, z.B. durch eine Zaunanlage sind vorzunehmen. Bei Vollerfüllung des Systems wird das Wasser in den anschließenden Schacht geleitet und von dort gedrosselt in den Straßengraben abgegeben. Der Notüberlauf soll möglichst geländenah bei den Drosselschächten in den Straßengraben erfolgen.

Der Straßengraben geht vor dem Grundstück Steinastraße 13 in den bestehenden Regenwasserkanal über. Dieser leitet in den offenen Graben zum Wenger Bach (Steinabachl) ein.

Durch die Bauleitplanung wird ferner die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- u. Bleidachflächen untersagt. Durch die geringe GRZ Vorgabe von 0,3 wird der Bodenversiegelungsgrad zudem planerisch niedrig gehalten.

Ferner sind die Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 sowie der TREN OG, und ggf. der TRENGW bzw. NWFreiV zu beachten.

Zur Förderung der Verdunstung werden überdies noch weitere Maßnahmen empfohlen:

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben, soweit die Gefahr der Verunreinigung mit Problemstoffen ausgeschlossen werden kann
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich
- Ausbildung von untergeordneten Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

### 3.3.7 Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser.

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der öffentlichen Straßen oder sonstige öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstammaßnahmen etc.).

### 3.3.8 Hochwasserschutz

Bei Starkregen wird die Steinastraße gerade im Bereich des Planungsgebietes gelegentlich überspült.

Der vorhandene Straßengraben mit ca. 0,8 m<sup>2</sup> Querschnitt, einschl. seiner Verrohrungen DN 300-400, kann die im riesigen Einzugsgebiet anfallenden Niederschläge, die über die Ackerflächen ungehindert abfließen, nicht aufnehmen.

So kann der Planungsansatz nur bedeutend, die weiter oben anfallenden Niederschlagsmengen schadensfrei durch das Planungsgebiet hindurchzuführen und die Situation für die umliegenden Anlieger durch die Planung nicht weiter zu verschlechtern.

Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Fußbodenoberkante FOK bzw. Kellerlichtschachtoberkante der Gebäude ca. 0,50 m über Gelände
- Fußbodenoberkante FOK bzw. Kellerlichtschachtoberkante der ersten, unteren Gebäudereihe ca. 0,30 m über Straßenniveau
- Die Überbrückung des Wegseitengrabens (Straßenzufahrten) soll mittels einer Betonplatte bzw. Verrohrung so groß wie möglich ausgebildet werden!
- 5 m breiter Schutzstreifen zwischen Wegseitengraben und den baulichen Anlagen
- Anlegen von Mulden und Gräben zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers. Der Abflussquerschnitt der neuen Längs- und Quermulden hat sich am Querschnitt des Wegseitengrabens mit ca. 0,80 m<sup>2</sup> zu orientieren!

### 3.3.9 Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen bzw. liegen, so sind für diese Leitungstrassen Geh- Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Sollten sich durch die geplante Verbindungsgänge Böschungen und/oder Einschnitte in privaten Grundstücksflächen ergeben, so sind diese von den Grundstückseigentümern hinzunehmen und rechtlich zu sichern.

### **3.4 Abschließende Hinweise**

#### **3.4.1 Grundwasser**

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasseradern angeschnitten werden können. Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bzw. indirekt in den Steinabach ist nicht statthaft.

#### **3.4.2 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu berücksichtigen. Das Löschwasser soll möglichst aus DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können. Weitere Einzelheiten zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat abzuklären.

#### **3.4.3 Wasserhaushalt**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### **3.4.4 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**

Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den Netzbetreibern (E.ON Netz GmbH, Deutsche Telekom AG, ESB Energienetze Bayern GmbH, Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe) sowie der Stadt Bad Griesbach zu klären.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Der Schutzstreifen für Erdgasmitteldruckleitungen beträgt je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des

Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

#### **3.4.5 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen der Meldepflicht nach 8 Abs. 1-2 DSchG und müssen umgehend beim Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden! Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **3.4.6 Landwirtschaft**

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, 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.

Entwurf:  
Markus Glenz  
Dipl.-Ing. (Univ.), Architekt  
Am Höhenring 49  
94086 Bad Griesbach i. Rottal



Bad Griesbach i. Rottal, 08.07.2014,  
geändert am 01.10.2014,  
geändert am 07.01.2015  
geändert am 10.04.2015  
geändert am 29.11.2015  
geändert am 16.08.2018 (redaktionelle Änderung)

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“**

**Stadt: Bad Griesbach i. Rottal  
Landkreis Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern**

---

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT/  
EINGRIFFS-AUSGLEICHREGELUNG**

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

#### 1.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Bad Griesbach hat mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet (WA) Steinastraße, Weng“ für die Grundstücke Fl.-Nrn. 241, 238 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 237 beschlossen. Die Planung soll die Rechtsgrundlage für den Neubau von Wohnhäusern schaffen, die hierfür notwendigen naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen darstellen und schließlich auch die weiterer städtebauliche Entwicklung entlang der Steinastraße im Ortsteil Weng baurechtlich regeln.

Im Ortsteil Weng ist Bedarf an neuen Bauparzellen für junge, bauwillige Familien gegeben. Innerörtlich sind zwar unbebaute Grundstücke noch vorhanden, diese stehen aber nicht zur Verfügung, da diese sich in Privatbesitz befinden. Mit der vorliegenden Planung soll nun dieser Bedarf gedeckt werden.

#### 1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Im Regionalplan „Donau-Wald“ ist das Unterzentrum Bad Griesbach als „Tourismusgebiet“ erfasst. Die landschaftliche Vielfalt, die kulturellen und baulichen Sehenswürdigkeiten und nicht zuletzt die Einbindung in das sog. „Bäderdreieck“ sind hierfür ausschlaggebend. Für das Gebiet liegt ein Flächennutzungsplan vor, der gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend geändert werden muss. Diese Änderung ist notwendig, weil das betreffende Areal im FNP 1980 bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche dargestellt ist und nun entsprechend dem Bebauungsplanentwurf in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll.



Die im Bayerischen Naturschutzgesetz verankerten Ziele werden im folgenden Umweltbericht dargestellt und untersucht:

### 1.1.3 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Dorfes Weng unmittelbar an einer Weggabelung, welche zu den Weilern Steina und Thal führt. Weng wiederum ist ein Pfarrdorf im westlichen Gemeindegebiet der Stadt Bad Griesbach.

Bad Griesbach i. Rottal liegt in der Region Donau-Wald an der Grenze zum Landkreis Rottal-Inn. Der Kurort liegt 25 km südwestlich von Passau, 20 km südlich von Vilshofen an der Donau, 20 km östlich von Pfarrkirchen und 10 km nördlich von Rotthalmünster.

### 1.1.4 Beschreibung des Planungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Ackerfläche	~ 6.600 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt:	~ 6.600 m <sup>2</sup>

Landschaftlich ist das Planungsgebiet von der Steinastraße aus gesehen der Beginn einer sich weiträumig erstreckenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die größtenteils frei von Landschaftsstrukturen oder sonstigen einprägsamen Orientierungspunkten wie z.B. Feldrainen, Baumgruppen, Hecken, Gräben und dergleichen ist.

Im Bereich der Planung grenzt nun der freie Außenbereich an den Ortsrand von Weng an, eine noch weitgehend dörflich geprägte Siedlungsstruktur, die sich entlang der ursprünglichen Dorfstraßen, wie hier entlang der Steinastraße, erstreckt.

Durch die Planung wird nun eine Lücke in der Bebauung am Ortsrand, zwischen der östlichen Einfamilienhaussiedlung und dem westlichen Betriebsgelände geschlossen.



Panorama Foto M. Glenz 2014



Quelle: Gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur

#### **1.1.4 Tatsächlicher Bestand, derzeitige Nutzung**

Die Fläche des künftigen Allgemeinen Wohngebietes wird derzeit noch, entsprechend dem bestehenden FNP 1980, intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

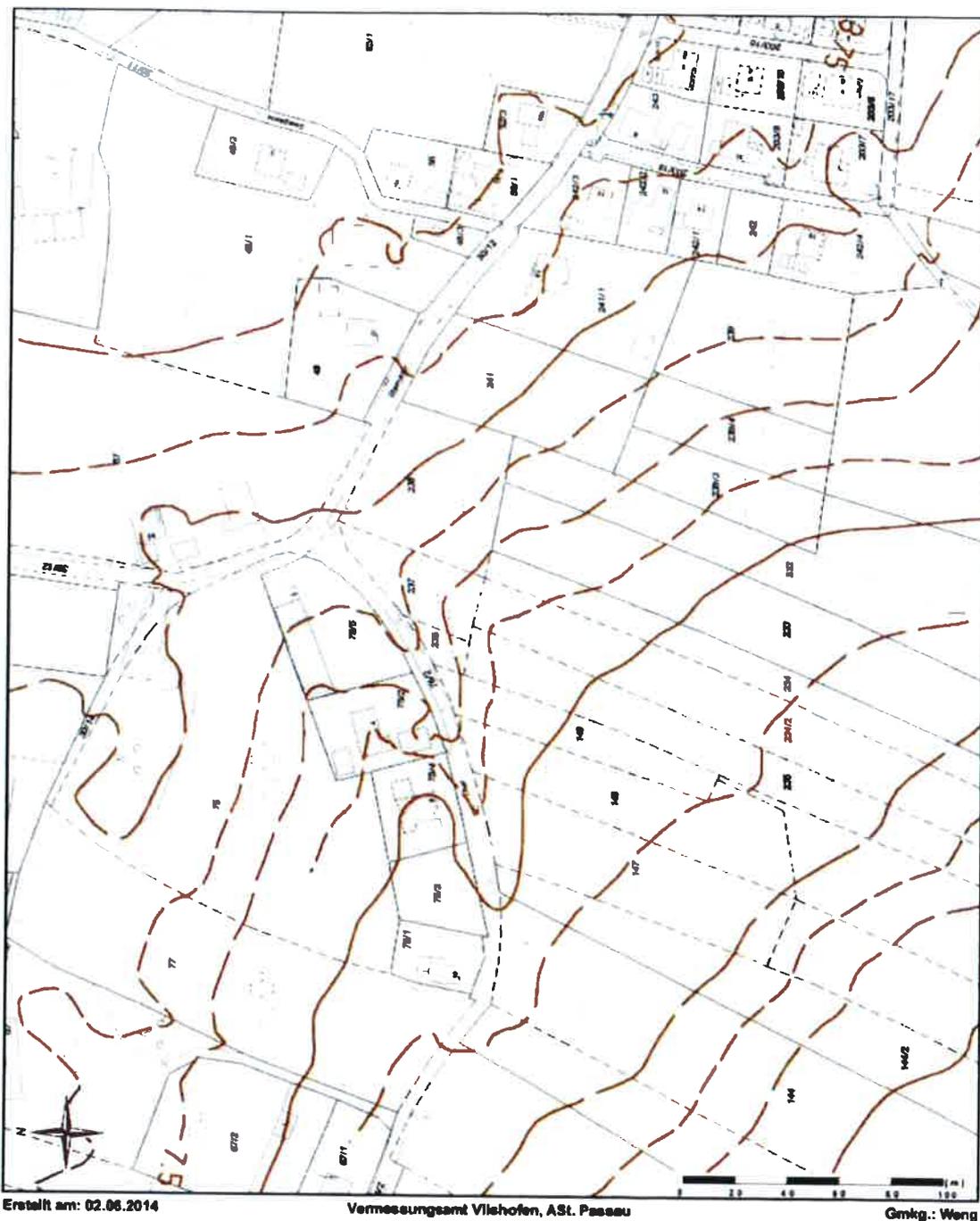
Auf der südlichen Seite der Straße nach Thal und der Steinastraße verläuft ein für die Ableitung des Niederschlagswassers bedeutsamer Straßengraben mit sehr großem Einzugsgebiet, der dann im weiteren Verlauf der Steinastraße durch entsprechende Verrohrung in den Steinabach eingeleitet wird. Bei Starkregen wird die Steinastraße hier abschnittsweise überspült.

Unmittelbar gegenüber, an der Einmündung der Straße nach Thal in die Steinastraße liegt das Betriebsgelände eines mittelständischen Baugewerbebetriebs. In östlicher Richtung grenzt eine kleine Einfamilienhaussiedlung an das Planungsgebiet an.

Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Steinastraße (Steinastraße 22) befindet sich ein in die Denkmalliste aufgenommener Dreiseithof, Haus mit Blockbau-Obergeschoß und Traufschrot, Mitte 19. Jh. (Aktennummer D-2-75-124-176).

## 1.1.5 Topographie, Geologie und Vegetation

### Topographie



Das Gelände fällt hier weiträumig nach Nord-Westen zum Dorf Weng hin ab, welches sich in der Senke befindet. Das Oberflächenwasser-Einzugsgebiet ist gerade aus süd-östlicher Richtung her sehr groß.

### Geologie

Der Planungsbereich liegt im sog. Tertiärhügelland bzw. Isar-Inn-Hügelland, welches als Teil des Alpenvorlandes durch die Ablagerungen von Meeresmolasse entstanden ist.

*„Im (Alt-) Landkreisgebiet treten hauptsächlich zwei Tertiärschichten zutage: die obere Meeresmolasse als Fein- und Grobsande hauptsächlich nördlich der Rott zwischen Birnbach und Holzham, Karpfham und Griesbach. Die obere Süßwassermolasse in Form von Sand und Schluff finden wir u.a. bei Haarbach, Weng, Uttlau und im Steinkart im Norden.“ Müller, Günther U.: Landkreis Griesbach i. Rottal. München 1969, S. 45.*

### Vegetation

Die Fläche des Planungsgebietes wird momentan intensiv als Ackerfläche genutzt. Es befinden sich in diesem Teilbereich keine landschaftsprägenden bzw. ökologisch wertvollen Gehölze oder Strauchgruppen.

Ein ökologisch relevanter Zusammenhang mit dem nächstgelegenen eingetragenen Biotop-Nr. 7544-0290-009, Gehölzsaum und Nasswiesenbereich am Steinbachl, ist nicht erkennbar. Der vorhandene Straßengraben und der Grünstreifen entlang der Steinastraße wird regelmäßig von der Gemeinde gemäht und das Grabenprofil bei Verschlammung ausgebaggert und wiederhergestellt. Eine schützenswerte Vegetation konnte auch in diesem Teilbereich nicht festgesellt werden.



Quelle: Gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur

### Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für die Artenschutzrechtliche Betrachtung ist für die Planung der Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebietes ausschlaggebend.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Ackerfläche, momentan als Maisfeld, ist dieser Bereich wohl für die artenschutzrechtliche Bedeutung vernachlässigbar.

## **1.2 Erschließung, Versorgung, Entsorgung, Hochwasserschutz**

### **1.2.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird direkt über die Steinastraße und indirekt über die Straße nach Thal erschlossen, welche in die Steinastraße einmündet.

### **1.2.2 Medien Strom, Gas, Telefon**

Die Versorgung mit Strom, und Telefon ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die vorhandenen Leitungstrassen wurden entlang der Steinastraße bzw. Straße nach Thal geführt. Das Gebiet ist derzeit nicht mit Gas versorgt.

### **1.2.3 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich wird an das Leitungsnetz der „Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe“ angeschlossen. Hinweise zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser werden in der Bauleitplanung gegeben.

### **1.2.4 Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Weng und ist im Trennsystem (nur Schmutzwasser) an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Ausreinigung der Schmutzwässer ist durch die städtische Kläranlage sichergestellt. Im Verlauf der Steinastraße ist ein Schmutzwasserkanal (PVC-Rohr DN 250) vorhanden. Der Anschluss an den vorhandenen Kanal erfolgt über zwei Stichkanäle im Bereich der Stichstraßen.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit herzustellen. Das Einleiten von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist untersagt.

### **1.2.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet ist eine sog. Wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis wurde bereits in einem parallel laufenden Wasserrechtsverfahren mit dem Titel „Einleitung von Niederschlagswasser aus der Stadt Bad Griesbach“ Ergänzung zur Einleitung 15 Weng, Stand 26.03.2014, Verfasser COPLAN AG, beim LRA Passau beantragt.

Für das Neubaugebiet soll ein Rückhaltevolumen von insgesamt 60 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Pro Parzelle wird ein Rückhaltevolumen von 6 m<sup>3</sup> mittels gedrosselten Zisternen hergestellt. Für die Straßenentwässerung der Stichstraßen wird mittels Rigolen und Rigolenkörben ein Speichervolumen von insgesamt 12 m<sup>3</sup> bevorratet.

Durch die Bauleitplanung wird ferner die Verwendung von unbeschichteten Kupfer-, Zink- u. Bleidachflächen untersagt. Durch die geringe GRZ Vorgabe von 0,3 wird der Bodenversiegelungsgrad zudem planerisch niedrig gehalten.

Ferner sind die Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 sowie der TREN OG, und ggf. der TRENGW bzw. NWFreiV zu beachten.

Zur Förderung der Verdunstung werden überdies noch weitere Maßnahmen empfohlen:

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben, soweit die Gefahr der Verunreinigung mit Problemstoffen ausgeschlossen werden kann
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich
- Ausbildung von untergeordneten Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

#### 1.2.6 Hochwasserschutz

Bei Starkregen wird die Steinastraße gerade im Bereich des Planungsgebietes gelegentlich überspült.

Der vorhandene Straßengraben mit ca. 0,8 m<sup>2</sup> Querschnitt, einschl. seiner Verrohrungen DN 300-400, kann die im riesigen Einzugsgebiet anfallenden Niederschläge, die über die Ackerflächen ungehindert abfließen, nicht aufnehmen und wäre in ausreichender Dimensionierung nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand herstellbar .

Da der Planungsbereich im Verhältnis zum Einzugsgebiet der Niederschläge hier sehr klein ist, wirken sich alle Maßnahmen zur Geringhaltung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser hinsichtlich dieser Problematik kaum aus.

So kann der Planungsansatz nur bedeutend, die weiter oben anfallenden Niederschlagsmengen schadensfrei durch das Planungsgebiet hindurchzuführen und die Situation für die umliegenden Anlieger durch die Planung nicht weiter zu verschlechtern.

Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Fußbodenoberkante FOK bzw. Kellerlichtschachtoberkante der Gebäude ca. 0,50 m über Gelände
- Fußbodenoberkante FOK bzw. Kellerlichtschachtoberkante der ersten, unteren Gebäudereihe ca. 0,30 m über Straßenniveau
- Die Überbrückung des Wegseitengrabens (Straßenzufahrten) soll mittels einer Betonplatte bzw. Verrohrung so groß wie möglich ausgebildet werden!
- 5 m breiter Schutzstreifen zwischen Wegseitengraben und den baulichen Anlagen
- Anlegen von Mulden und Gräben zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers. Der Abflussquerschnitt der neuen Längs- und Quermulden hat sich am Querschnitt des Wegseitengrabens mit ca. 0,80 m<sup>2</sup> zu orientieren!

### **1.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### Schutzgut Mensch:

Für die Menschen am Ort ist die Errichtung eines attraktiven Wohngebietes für junge Familien grundsätzlich etwas Positives.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als Ackerfläche, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt und auch keine Gehölzstrukturen entfernt werden müssen, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Weil die Bebauung sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert und aufgrund des geringen Maßes der baulichen Nutzung sind Geländebewegungen nur in unerheblichen Umfang erforderlich. Abgetragenes Bodenmaterial wird dabei vor Ort wiederverwendet. Überdies sind im Bebauungsplan der Schutz- und die Wiederverwendung des Oberbodens klar geregelt.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage in der Talsenke ist es möglich, dass hangunterseitige Baukörper teilweise in das hochstehende Grundwasser eintauchen, was gerade in Weng an diversen Stellen der Fall ist.

Durch die Vorgaben hinsichtlich der privaten Regenrückhaltung zur Regenwassernutzung wird der sparsamen Verwendung von Trinkwasser Rechnung getragen.

Durch die niedrige GRZ Vorgabe von 0,3 wird der Bodenversiegelungsgrad zudem planerisch niedrig gehalten.

#### Schutzgut Luft/ Klima

Da es sich um kein produzierendes Gewerbe handelt, wird das Schutzgut Luft/ Klima durch etwaige Prozesse mit Schadstoffen nicht belastet. Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes wird das lokale Klima sicher nicht negativ beeinflusst. Die Bebauung hat auf die Frischluftversorgung des Quartiers keinen Einfluss.

#### Schutzgut Landschaft

Landschaftlich wirkt das vorhandene Planungsgebiet wie eine weite leere Fläche. Durch die geplante Bebauung wird nun eine bestehende Lücke am Ortsrand geschlossen. Durch die im Bebauungsplan geregelte Grünordnung einschl. der Ortsrandeingrünung wirkt sich die Planung positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind Bau- und Kunstdenkmäler insbesondere auch Bodendenkmäler im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Grabarbeiten evtl. Bodendenkmäler zu Tage treten, dann ist von der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG Gebrauch zu machen!

Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Steinastraße (Steinastraße 22) befindet sich ein in die Denkmalliste aufgenommener Dreiseithof, Haus mit Blockbau-Obergeschoß und Traufschrot, Mitte 19. Jh. (Aktenummer D-2-75-124-176), der durch die Planung nicht tangiert wird.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### **1.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als Ackerfläche genutzt werden, was als Gebiet der Kategorie I mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild (oberer Wert) gegenüber der nun geplanten Änderung als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet am Ortsrand (unterer Wert) eine leicht verbesserte Situation darstellen würde.

### **1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei Änderung des FNP bzw. Aufstellung des o.g. Bebauungsplans vorgesehen:

- Dezentrale Regenrückhaltung in privaten Zisternen auf den Grundstücken wie vorweg beschrieben
- Ortsrandeingrünung an den Grenzen zum Außenbereich
- Geringes Maß der baulichen Nutzung mit der Planungsvorgabe GRZ 0,3 und GFZ 0,6
- Naturnahe Wiederherstellung einer Feuchtwiese mit Stauwasser-Tümpeln am Kindlbach, auf Flur.-Nr. 1074/ 6, Gemarkung Weng

## **1.6 Planungsalternativen**

### **1.6.1 Standortalternativen**

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Von den jeweiligen Eigentümern werden keine anderen Standortalternativen angeboten.

### **1.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche**

Als Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wären auch ggf. Nutzungen im Rahmen eines Dorfgebietes (MD) nach §5 BauNVO denkbar. Nach diesen dorftypischen Nutzungsarten wie z.B. ein Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ist derzeit kein Bedarf erkennbar.

### **1.7 Beschreibung der verwendeten Methodik**

Als Grundlage für den Umweltbericht dienten u.a.:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Griesbach
- Regionalplan „Donau-Wald“
- GIS-Portal „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet
- Katasterauszug des Vermessungsamtes Vilshofen
- Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für Eingriffs- Ausgleichsregelung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

### **1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im noch gültigen FNP als Ackerfläche eingezeichnet. Die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im folgenden Abschnitt „Eingriffs-Ausgleichsregelung“ ermittelt und dann ausgeglichen werden muss, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erkennbar sind

## 2. Eingriffs- Ausgleichsregelung

### 2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Die tatsächlich auszugleichende Fläche entspricht der Größe der Fläche für das allgemeine Wohngebiet.

Gesamtfläche Geltungsbereich: ~ 6.600 m<sup>2</sup>

Tatsächliche auszugleichende Fläche ~ 6.600 m<sup>2</sup>

Wie im Umweltbericht beschrieben, handelt es sich bei der geplanten Fläche um momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) ohne nennenswerte Vegetationseinheiten und ohne herausstechende Bodenqualität.

Zusammenfassend ist das Areal wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten Wert
Boden (Ackerfläche)	Kategorie I, unten Wert
Wasser	Kategorie I, unten Wert
Klima und Luft	Kategorie I, unten Wert
Landschaftsbild (ausgeräumte Agrarlandschaft)	Kategorie I, unten Wert

### 2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden:

Gesamtfläche des Eingriffs: ~6.600 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche kann als Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ  $\leq$  0,35) definiert werden. Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Dezentrale Regenrückhaltung in privaten Zisternen auf den Grundstücken mit einem Gesamtvolumen von ca. 42 m<sup>3</sup>
- Ortsrandeingrünung an den Grenzen zum Außenbereich
- Geringes Maß der baulichen Nutzung mit der Planungsvorgabe GRZ 0,3 und GFZ 0,6

### 2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 6.600 m<sup>2</sup> Eingriff Typ B ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde fünfmal „Kategorie 1, unterer Wert“ ermittelt.

	Kat 1, unten	Kat 1, oben	Kat 2, unten	Kat 2, oben	Kat 3
Arten und Lebensraum	X				
Boden	X				
Wasser	X				
Klima und Luft	X				
Landschaftsbild	X				

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ B: 0,2 – 0,5

So ergibt sich:  $(5 \times 0,3) = 1,5$

$1,5 / 5 = 0,3$

Vor dem Hintergrund der genannten Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen, kann im vorliegenden Fall der Faktor 0,25 zur Berechnung herangezogen werden, dies entspricht einer Minderung des Faktors um 0,05.

**Auszugleichende Gesamtfläche:  $6.600 \text{ m}^2 \times 0,25 = \text{ca. } 1.650 \text{ m}^2$**

## 2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits am 30.06.14 bei einem Ortstermin besprochen, dass ein direkter Ausgleich vor Ort mangels Flächen mit größerem ökologischem Entwicklungspotential hier nicht sinnvoll erscheint.

In Standortnähe würden sich vielmehr Flächen entlang des Wenger Kindlbaches anbieten, wo sich im Bereich des Wenger Sportplatzes mehrere Biotope aufreihen und sich auch bereits diverse Flächen mit Entwicklungspotential im Besitz der Wildland Stiftung Bayern befinden, die aber selbst als Ausgleichsfläche nicht herangezogen werden können.



Räumlicher Zusammenhang Eingriff – Ausgleich, Quelle: Gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur

Auf der Flur.-Nr. 1074/ 6 der Gemarkung Weng steht eine geeignete Teilfläche mit ökologischem Entwicklungspotential zur Verfügung, da der Auftraggeber auch Eigentümer der genannten Fläche ist. Die Erschließung des neuen Teilbereichs ist auch über die angrenzenden Flächen im Eigentum der Wildland Stiftung Bayern dauerhaft gesichert.

Diese mögliche Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar an bestehende Biotope an.

In nördlicher Richtung an die Restbestände einer Heckenzeile (Nr. 7544-0294-002) und in südlicher und westlicher Richtung an eine Naßwiese am Kindlbach (Nr. 7544-0293-003). Letztere befindet sich schon im Besitz der Wildland Stiftung Bayern.

Da die Ausgleichsfläche im Moment noch als Ackerfläche genutzt wird, wäre genügend Entwicklungspotential im Sinne einer Aufwertung gegeben.



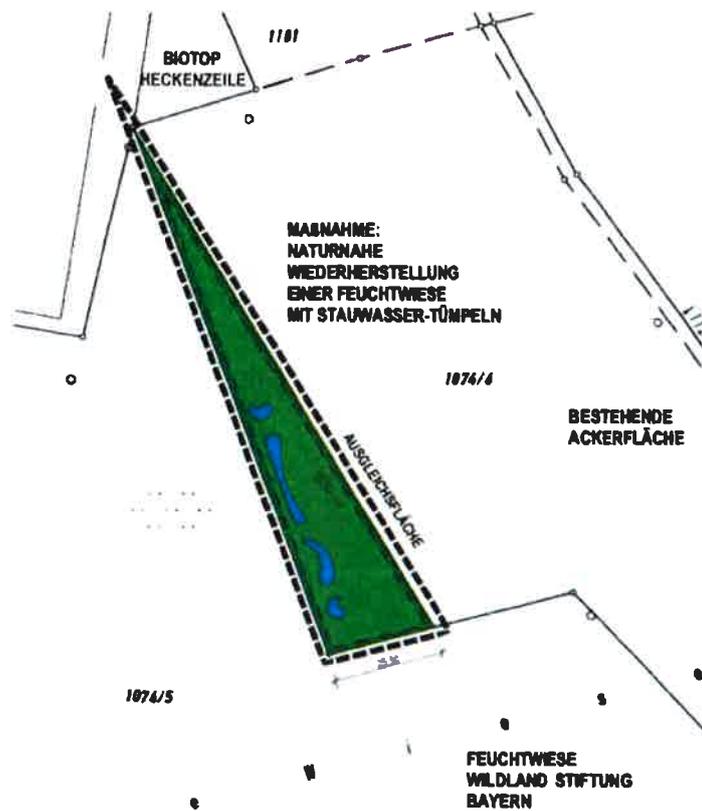
Biotopeflächen am Wenger Sportplatz, Quelle: Gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur

### Naturnahe Wiederherstellung einer Feuchtwiese mit Stauwasser-Tümpeln

Das Fachinformationssystem Natur des bayerischen Landesamtes für Umwelt beschreibt das angrenzende Biotop als „Gehölzsaum und Naßwiese am Kindlbach“:

*„Krautschicht ausgeprägt, durchweg mit Hochstaudencharakter, nitrophil, mit Arten des angrenzenden Wirtschaftsgrünlands. (TF05-10). Zwei kleinere Naßwiesenparzellen im Einzugsbereich des Baches nördlich von Parzham; die westliche Teilfläche liegt in einer Viehweide und weist entsprechende Trittschäden auf; die Naßwiese entspricht dem Waldsimsentypus; die östliche Teilfläche liegt in einem brach liegenden Acker, in dessen staunassen Abschnitten eine ruderal anmutende Naßwiesenvegetation mit einer Reihe von Initialzeigern feuchter Standorte hochkommt. letztere könnte sich bei natürlicher Entwicklung und gesichertem Wasserhaushalt wieder in einen gesellschaftstypischen Naßwiesenbestand weiterentwickeln. (TF03/04).“*

Auf den benachbarten Wildland Flächen ist diese angestrebte natürliche Rückbildung zur Nasswiese bereits in vollem Gange. Gerade im Einflussbereich der beiden Amphibienteiche hat sich ein sumpfig, staunasser Boden gebildet auf der man eine seggen- und binsenreiche Vegetation auffindet, insgesamt eher grasartig krautige Pflanzen bzw. auch den Sauergrasgewächsen zugehörig.



Der dreieckige Flächenzuschnitt der Feuchtwiese ist für die sinnvolle landwirtschaftliche Bewirtschaftung der verbleibenden restlichen Ackerfläche notwendig.

#### Geplante Maßnahmen zur Wiederherstellung der Feuchtwiese:

- Voraussetzung: Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, offenes Brachland, geeggt bzw. gefräst
- Markierung: Absteckung des Feuchtwiesenbereichs mit 1-2 m Eichenpfählen an der Grenze zum Acker
- Wiedervernässung: Anlegen und Ausbaggern von 1-2 Staunässebereichen bzw. Tümpeln in der Talsohle zum Auffangen, Sammeln und Speichern des Oberflächenwassers; Stilllegung etwaig vorhandener Entwässerungsgräben oder Drainagen bzw. bei Bedarf Herstellung eines kontrollierten Abfluss oder Überlaufs
- Pflege: zweijährige Mahd, immer erst nach dem 15. Juni oder im Herbst, möglichst mit der Motorsense; vollständige Entfernung des Mähgutes aus Gründen des Stickstoffaustrages; möglichst kein Einsatz von schwerem landwirtschaftlichem Gerät

#### 2.4.1 Festsetzungen für die Ortsrandeingrünung innerhalb des Geltungsbereichs

Zusätzlich zur Ausgleichsfläche ist am Rande des Eingriffs-Planungsbereichs noch eine Ortsrandeingrünung geplant, welche auch als Begründung für die Reduktion des Ausgleichsfaktors von 0,3 auf 0,25 verwendet wurde und deshalb auch den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen unterliegt.

Ausbildung einer 2-reihigen Hecke mit eingestreuten Laubbäumen an der südlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus heimischen Wildsträuchern und heimischen Obstgehölzen. Die Hecke soll an 1-2 Stellen unterbrochen werden um den Blick in die weite Landschaft zu ermöglichen.

Hierfür kommen beispielhaft folgende heimischen Wildsträucher in Frage: 2xv, 60-100 cm: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus Monogyna* (Hagedorn), *Corylus avellana* (gemeine Hasel), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (gemeiner Liguster), *Prunus padus* (Sumpfkirsche), *Rhamnus catharticus* (Purgier-Kreuzdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Lonicera xylosteum* (rote Heckenkirsche) usw.

Die Pflanzung von mindestens 4 kleinkronigen Laubbäumen pro Parzelle (Wuchsklasse 2), bevorzugt Obstgehölze, ist verpflichtend.

Die Maßnahmen sind im beigefügten Bebauungsplan 1:1000 schematisch dargestellt.

#### Entwurf:

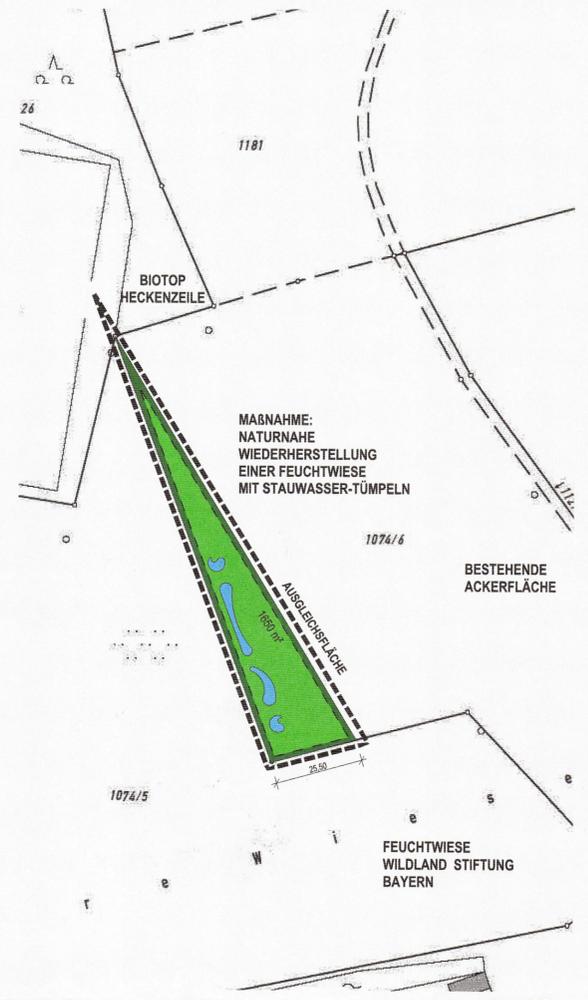
Markus Glenz  
Dipl.-Ing. (Univ.), Architekt  
Am Höhenring 49  
94086 Bad Griesbach i. Rottal

Bad Griesbach i. Rottal, 08.07.2014,  
geändert am 01.10.2014  
geändert am 07.01.2015  
geändert am 10.04.2015  
geändert am 29.11.2015





- PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG:**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL HÖCHSTMASS
  - GESCHOSSFLÄCHENZAHL HÖCHSTMASS
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTMASS
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. §4 BAUNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- BAUGRENZE
  - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - OFFENE BAUWEISE
  - GEPLANTES WOHNGEBÄUDE, DACHFORM FREI, DACHNEIGUNG MAX. 35°
  - NEBENGEBAUDE, DACHNEIGUNG MAX. 35°
  - ÜBERDACHTER STELLPLATZ, GARAGE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - ÖFFENTLICHER FUSSWEG, BÜRGERSTEG
  - STRASSEN- U. GRÖNFL.-BEGRENZUNGSLINIE
- GRÜNLÄCHEN**
- STRASSENREGLEITENDE, ÖFFENTL. VERKEHRSGRÜNLÄCHE
  - PRIVATE GRÜNLÄCHE (EINSCHL. BEFESTIGTE GARAGEN- ZUFAHRTEN UND STELLPLATZFLÄCHEN)
  - PRIVATE GRÜNLÄCHE ALS SCHUTZBEREICH FÜR VERSOR- GUNGSLINIEN OHNE STRÄUCH- UND BALMBEPLANZUNG
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
- FLÄCHEN FÜR WALD
  - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WASSERFLÄCHEN, WASSERWIRTSCHAFT**
- WASSERFLÄCHE
  - ENTWÄSSERUNGSGRABEN, MULDE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
  - ANPFLANZUNGEN: BÄUME
  - ANPFLANZUNGEN: STRÄUCHER
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
  - HAUPTABWASSERLEITUNG SCHMUTZWASSERKANAL
  - ZISTERNE 6 m³ SPEICHERVOLUMEN
  - VERMESSUNGSAMTLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN
  - FLURNUMMERN
  - HÖHENLINIEN BESTEHENDES GELÄNDE (BEZUGSHÖHE AUS DER KANALPLANUNG DER STADT BAD GRIESBACH)
  - EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ DIENEN
  - OBERFLURHYDRANT 2 B-ABGÄNGE
  - SICHTDREIECK VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN FREIHALTEN
  - TRAFOSTATION
  - WENDEHAMMER FÜR PKW
  - WENDEHAMMER FÜR 3-ACHSIGES MÜLLFAHRZEUG
  - OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ÜBER NORMALNULL (BEZUGSHÖHE AUS DER KANALPLANUNG DER STADT BAD GRIESBACH)
  - VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
  - VORHANDENES NEBENGEBAUDE
- GRZ 0,3**
- GFZ 0,6**
- II**
- WA**
- E**
- O**
- GA**
- STRASSENREGLEITENDE, ÖFFENTL. VERKEHRSGRÜNLÄCHE**
- PRIVATE GRÜNLÄCHE (EINSCHL. BEFESTIGTE GARAGEN- ZUFAHRTEN UND STELLPLATZFLÄCHEN)**
- PRIVATE GRÜNLÄCHE ALS SCHUTZBEREICH FÜR VERSOR- GUNGSLINIEN OHNE STRÄUCH- UND BALMBEPLANZUNG**
- FLÄCHEN FÜR WALD**
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
- WASSERFLÄCHE**
- ENTWÄSSERUNGSGRABEN, MULDE**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- ANPFLANZUNGEN: BÄUME**
- ANPFLANZUNGEN: STRÄUCHER**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- HAUPTABWASSERLEITUNG SCHMUTZWASSERKANAL**
- ZISTERNE 6 m³ SPEICHERVOLUMEN**
- VERMESSUNGSAMTLICHE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURNUMMERN**
- HÖHENLINIEN BESTEHENDES GELÄNDE (BEZUGSHÖHE AUS DER KANALPLANUNG DER STADT BAD GRIESBACH)**
- EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ DIENEN**
- OBERFLURHYDRANT 2 B-ABGÄNGE**
- SICHTDREIECK VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN FREIHALTEN**
- TRAFOSTATION**
- WENDEHAMMER FÜR PKW**
- WENDEHAMMER FÜR 3-ACHSIGES MÜLLFAHRZEUG**
- OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ÜBER NORMALNULL (BEZUGSHÖHE AUS DER KANALPLANUNG DER STADT BAD GRIESBACH)**
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE**
- VORHANDENES NEBENGEBAUDE**
- GRABENPROFIL: SCHNITT 1**  
QUERSCHNITT - 0,80 m²  
NEUE VERROHRUNGEN > DN 800 CM
- GRABENPROFIL: SCHNITT 2**  
QUERSCHNITT - 0,80 m²
- LÄNGS- U. QUERMULDENPROFIL: SCHNITT 3**  
QUERSCHNITT - 0,80 m²



**BEBAUUNGSPLAN:**  
**"ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) AN DER STEINSTRASSE, WENG"**



AUFTRAGGEBER:	STADT BAD GRIESBACH IM ROTTAL VERTRETEN DURCH 1. BGM J. FUNDKE SCHLOSSBERG 18 94086 BAD GRIESBACH IM ROTTAL	UNTERSCHRIFT:
ENTWURFS- VERFASSER:	ARCHITEKTURBÜRO MARKUS GLENZ DIPL.-ING. (UNIV.), ARCHITEKT AM HÖHENRING 49 94086 BAD GRIESBACH	UNTERSCHRIFT:
MASSSTAB: 1:500 1:1000	099-BP-01-E	DATUM: 08.07.2014 geänd. am 01.10.2014 geänd. am 07.01.2015 geänd. am 10.04.2015 geänd. am 29.11.2015 geänd. am 14.04.2016



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „Allgemeines Wohngebiet (WA) An der Steinastraße, Weng“

#### Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.07.2014 in der Fassung vom 01.10.2014 wurde mit der Begründung, mit Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Textlichen Festsetzungen und Planlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 08.07.2014, in der Fassung vom 01.10.2014, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2014 beteiligt.
4. Am 23.04.2015 wurde vom Bauausschuss mit den Planunterlagen in der Fassung vom 10.04.2015 der Billigungsbeschluss gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2015 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.07.2014 in der Fassung vom 10.04.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2015 bis 26.06.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde vom 19.06.2015 bis 22.07.2015 mit kleinen textlichen Änderungen wiederholt.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gemäß den vorliegenden Planzeichnungen vom 29.11.2015 deutlich reduziert. Durch die Herausnahme der Flur-Nr. 241/1 beträgt die überplante Fläche ca. 6.600m<sup>2</sup>, dementsprechend wurde auch eine Reduzierung der Ausgleichsfläche vorgenommen. In der Sitzung des Bauausschusses vom 21.01.2016 wurde daher die Neuauslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 08.07.2014, in der Fassung vom 29.11.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2016 beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.07.2014 in der Fassung vom 29.11.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 07.03.2016 öffentlich ausgelegt.
10. Da es im bisherigen Verfahrensablauf zu Form- und Verfahrensfehlern kam, wird das Verfahren mit dem Billigungsbeschluss und der damit verbundenen Abwägung der bisherigen Einwände der Träger öffentlicher Belange neu angesetzt und fortgeführt. Diese Einwände sind im letzten Planentwurf vom 10.04.2015 eingearbeitet.
11. Der Bebauungsplanentwurf „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“ mit den neu eingearbeiteten Einwänden, in der Planfassung vom 14.04.2016, die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsregelung jeweils vom 08.07.2014 i. d. Fassung vom 29.11.2015 wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 24.05.2018 gebilligt.
12. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2016, den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Begründung mit Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsregelung jeweils vom 08.07.2014 i. d. Fassung vom 29.11.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2018 beteiligt.
13. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2016, die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsregelung jeweils vom 08.07.2014 i. d. Fassung vom 29.11.2015 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.06.2018 bis 23.07.2018 öffentlich ausgelegt.
14. Die Stadt Bad Griesbach im Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.11.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“ vom

08.07.2014, in der Fassung vom 14.04.2016, die Begründung mit Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsregelung jeweils vom 08.07.2014 i. d. Fassung vom 29.11.2015 sowie die textlichen Festsetzungen vom 08.07.2014, zuletzt geändert am 16.08.2018 (redaktionelle Änderung), gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.11.2018

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Ausfertigung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng vom 08.07.2014, in der Fassung vom 14.04.2016, die Begründung mit Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichsregelung jeweils vom 08.07.2014 i. d. Fassung vom 29.11.2015 sowie die textlichen Festsetzungen vom 08.07.2014, zuletzt geändert am 16.08.2018 (redaktionelle Änderung), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 28.01.2019

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“ ist damit in Kraft getreten.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Allgemeines Wohngebiet (WA) an der Steinastraße, Weng“ mit Begründung mit Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, textlichen Festsetzungen und Planlichen Festsetzungen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 01.02.2019

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister

