

## Gültiger Bebauungsplan



## Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig  
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
3. **Bauweise**
  - 3.1 offen
  - 3.2 Mindestgröße der Bauparzellen: 400 m<sup>2</sup>
4. **Einfriedigungen**  
Einfriedigungshöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigkante  
Im Einmündungsbereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m
  - 4.1 freigestellt
5. **Garagen und Nebengebäude**
  - 5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptdach anzupassen.  
Bei gegenseitigem Grenzsanbau sind sie profil- und höhengerecht auszuführen.  
Zwischen Garagetor/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.  
Die Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
  - 5.2 Stellplatzschlüssel 2 Stellplätze pro Wohnung,  
ansonsten gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Bad Griesbach im Rottal
6. **Abstandsflächen**
  - 6.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO
7. **Gebäude**
  - 7.1 Erdgeschoß + Obergeschoß
    - 7.1.1 Dachneigung 15° - 30°  
Bei Gründach ab 5°
    - 7.1.2 Dachform Satteldach, Walm- und Zeltdach.  
Abgesetztes Pultdach, Versatz über gesamtes Gebäude, Versatz der Dachflächen max. 1,20 m
    - 7.1.3 Dachdeckung Pfannen aus Ziegel oder Beton  
Farbe: Rot- oder Brauntöne  
  
Gründach
    - 7.1.4 Dachgauben unzulässig
    - 7.1.5 Zwerchgiebel unzulässig

## 8. Grünordnung

- 8.1 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen  
Allgemeines  
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.  
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.  
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.  
Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)  
  
Pflanzqualitäten:  
Bäume in privaten Grünflächen: Höchststamm mB, 3xv, STU 16-18cm  
Bäume in öffentlichen Grünflächen (Feldgehölze): v. Heister, 200-250cm  
Sträucher (Feldgehölze): v. Str., Mind. 3-5 Triebe, 60 - 100cm
- 8.2 Zu verwendende Gehölze  
Bäume in privaten Grünflächen: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Obstbäume (lokale Sorten oder Wildobst)  
Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucuparia  
Bäume in öffentlichen Grünflächen (Feldgehölze): Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix caprea, Viburnum lantana  
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Eberesche  
Sträucher in öffentlichen Grünflächen (Feldgehölze): Cornus mas, Cornus sanguinea, Hartiegeel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Schliehe, Hunds-Rose, Sal-Weide, Voller Schneeball
- 8.3 Private Grünflächen  
Pro Grundstück ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten aus der Pflanzenliste zu verwenden.
- 8.4 Öffentliche Grünfläche  
Die öffentliche Grünfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.  
Die Anpflanzung eines Feldgehölzes wird festgesetzt.  
Es sind die Angaben unter Pkt. 8.1 und 8.2 zu beachten.

## Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GRZ 0,4; GFZ 0,8
3. **Baulinien, Baugrenzen**
  - 3.1 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.2 Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
  - 4.1 Straßen und Wege
  - 4.2 Öffentlicher Parkplatz
5. **Grünflächen**
  - 5.1 Private Grünflächen
  - 5.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.  
  
Anlage eines Feldgehölzes
  - 5.3 Baumpflanzungen nach Pflanzenliste

## Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1. **Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten**
  - 1.1 Grenzstein
  - 1.2 Katasterfestpunkt
  - 1.3 Flurstücksgrenze
  - 1.4 Nutzungsartengrenze
  - 1.5 Wohngebäude
  - 1.6 Nebengebäude
  - 1.7 Mast für Hochspannungsleitungen
  - 1.8 Strassenbeleuchtung
  - 1.9 Flurstücksnummer

## Bebauungsplan - Änderung



- 7.1.6 Kniestock bis 50 cm, gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette
- 7.1.7 Traufseitige Wandhöhe (Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut)
 

Wohngebäude	max. 7,00 m
Nebengebäude und Garagen	max. 3,00 m
- 7.1.8 Firstrichtung freigestellt  
Ausnahme: Satteldach, dann zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- 7.1.9 Traufseitiger Dachüberstand mind. 0,50 m
- 7.2 Erdgeschoß + Dachgeschoß
  - 7.2.1 Dachneigung 18° - 35°  
bei Gründach ab 5°
  - 7.2.2 Dachform Satteldach, Walm- und Zeltdach,  
abgesetztes Pultdach, Versatz über gesamtes Gebäude, Versatz der Dachflächen max. 1,20m
  - 7.2.3 Dachdeckung Pfannen aus Ziegel oder Beton  
Farbe: Rot- oder Brauntöne  
  
Gründach
  - 7.2.4 Dachgauben zulässig an einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 qm Ansichtfläche.  
Abstand vom Ortsgang und untereinander mind. 2 m.
  - 7.2.5 Zwerchgiebel zulässig, mittig im Gebäude, sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (max. 1/3 der Hauslänge)  
Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptdach.
- 7.2.5 Kniestock bis 120 cm, gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette
- 7.2.6 Traufseitige Wandhöhe (Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut)
 

Wohngebäude	max. 5,00 m
Nebengebäude und Garagen	max. 3,00 m
- 7.2.7 Firstrichtung freigestellt  
Ausnahme: Satteldach, dann zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- 7.2.8 Traufseitiger Dachüberstand mind. 0,50 m

- 8.5 Unzulässige Pflanzenarten  
Landschaftstrende hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edelkastanien oder Edelhirschen, Zypressen, Tujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden
- 8.6 Grenzabstände  
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 ABGB von 2,0m bei Einzelbäumen und 0,5m bei Sträuchern sind einzuhalten.
- 8.7 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens  
Der angrenzende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.
- 8.8 Pflanzgebot  
Zur Sicherung der Ausgleichsfläche auf privater Grünfläche kann der Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB mit gesondertem Bescheid verpflichtet werden, die Pflanzmaßnahme innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

## 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Teilung der Parzellen
- 6.2 Geltungsbereich
- 6.3 STA Stauraum
- 6.4 Parzellennummer

## Textliche Hinweise

**Wasserversorgung:**  
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes "Ruhstorfer Gruppe".

**Kanalisation und Regenwasserentwässerung:**  
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.  
Haus- und Regenabwasser sind getrennt voneinander einzuleiten.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgenden Maßnahmen empfohlen:  
- natürliche Ausleitung der Entwässerungseinrichtungen  
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß  
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerfähigen Belägen.

Auf die sparsame Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

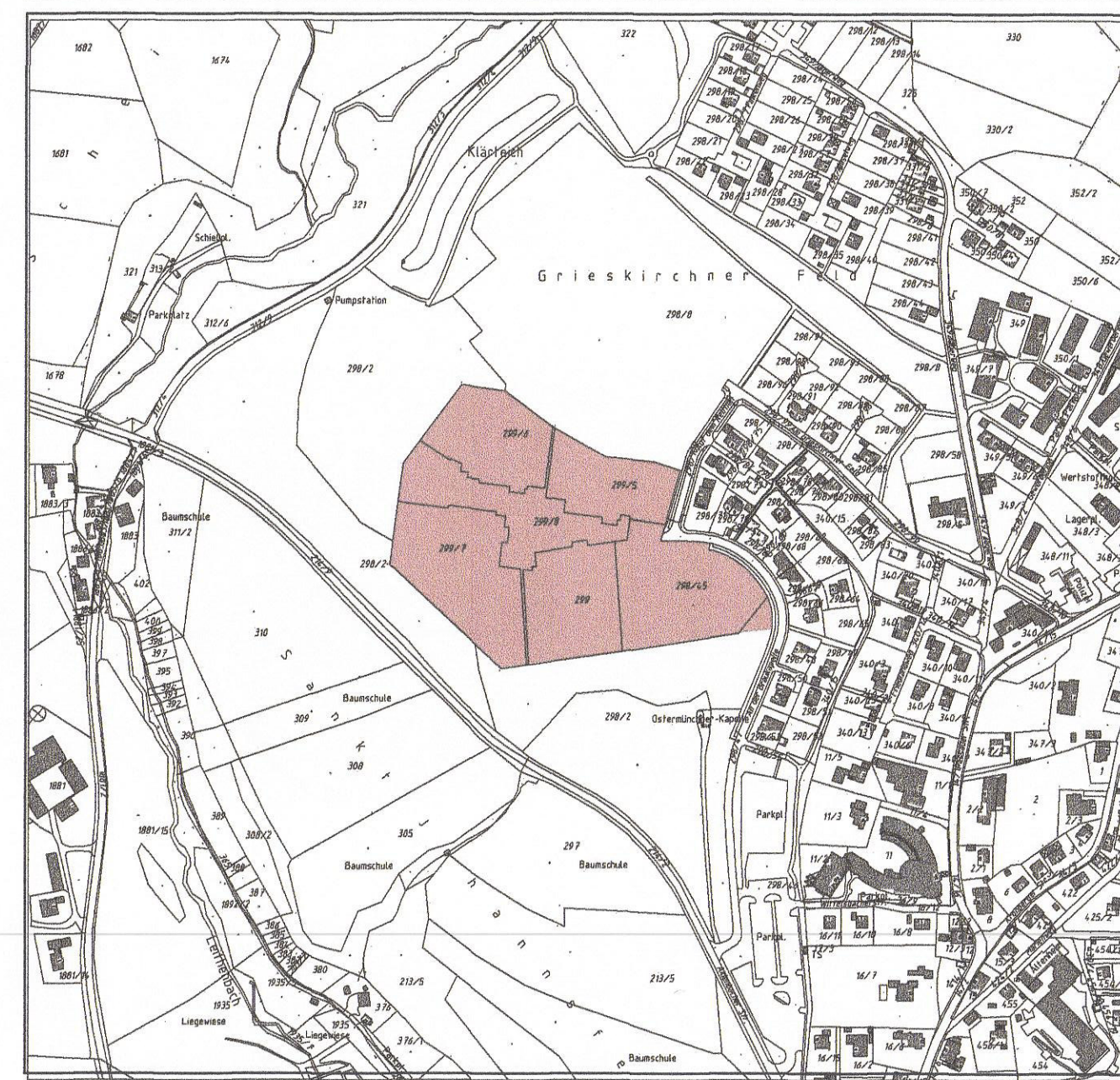
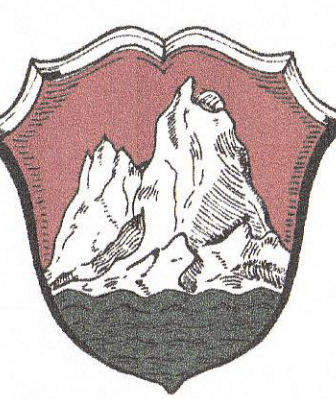
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

**Energieversorgung**  
Sämtliche Kabelverlegung (Strom, Telefon usw.) erfolgen unterirdisch. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln:  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen E-ON Bezirksstelle.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E-ON Bezirksstelle rechtzeitig mitzuteilen.

## Deckblatt Nr. 2 BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN Grieskirchner Feld I

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



Planerfasser:  ARCHITEKTUR & INGENIEURWESEN TIEFBAU	HANS WÜRKSCHER ARCHITEKT DOBS WÜRKSCHER ARCHITECTEN HOCHSTRASSE 20 94099 RUHSTORF TEL. 09331/9315-0 FAX 09331/35981	Planunterlagen: DFK Lageplan Für nachrichtlich über- nommene Planungen und Genehmigungen kann keine Gewähr übernommen werden.	 N Bebauungsplan M 1:1000 Übersichtslageplan M 1:5000
---	--	--	--

# Begründung

## zur 2. Änderung Bebauungs - u. Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld I“ Stadt Bad Griesbach im Rottal

### 1.) Anlass der Änderung

Der derzeit gültige Bebauungsplan als Sondergebiet für Fremdenverkehr soll in ein allgemeines Wohngebiet abgeändert bzw. umgewandelt werden.

Das bisherige Konzept einer fremdenverkehrsorientierten Nutzung durch eine Bebauung mit fünf massiven Vierseit-Höfen kann nicht realisiert werden.

Mit dem Vorhaben der Einzelhausbebauung wird an die bestehende Neubausiedlung „Grieskirchner Feld“ angeschlossen und strukturgleich ergänzt.

### 2.) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,12 ha und betrifft die Flurnummern 298/45, 299, 299/5, 299/6, 299/7 299/8 sowie als Teilflächen die Flurnummer 298/2.

Wie oben bereits erwähnt, liegt die wesentliche Änderung in der Umwandlung zu Einzelhäuser begründet.

Entsprechende Festsetzungen dazu werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

### 3.) Ziele der Raumordnung

#### Bedarfsnachweis für die Notwendigkeit von neuen Bauparzellen

Der von der Regierung geforderte Bedarfsnachweis wird wie folgt ermittelt:

Jahr	Bauanträge insgesamt	davon Wohnbebauung
2006	71	9
2007	86	14
2008	91	25
2009 (bis 15.09.)	72	14

Summe 62

Auf einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ergibt das im Durchschnitt 17 Wohnbaumaßnahmen.

Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 0,0600 ha ist insgesamt ein Landverbrauch von 3,7200 ha anzusetzen.

Im Textteil des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gibt es im Stadtgebiet folgende Baulandreserven:

Stadt Bad Griesbach 8,4 ha ausgewiesene erschlossene und unerschlossene  
Wohnflächen

Ortsteil Karpfham 5,0 ha ausgewiesene Wohnflächen

Ergibt eine gesamte Baulandreserve von 13,4 ha.

Die Baulandreserve von 13,4 ha vermindert um den Landverbrauch in Höhe von 3,72 ha ergibt eine verfügbare Wohnbaufläche von 9,68 ha. Unter zu Grundelegung einer durchschnittlichen Parzellengröße von 0,0600 ha entspricht dies ca. 161 Bauparzellen.

Bei durchschnittlich 17 Wohnbaumaßnahmen pro Jahr errechnet sich eine Bedarfsdeckung von ca. 9,5 Jahren.

Eine Baulandreserve von 161 Bauparzellen ist aus Sicht der Stadt Bad Griesbach i. Rottal zur Sicherung einer langfristigen städtebaulichen und siedlungspolitischen Entwicklung durchaus angemessen. Bei dem zu Grunde gelegten Bedarf von 17 Bauparzellen/Jahr ist eine Bedarfsdeckung auf die Dauer von ca. 9,5 Jahren gegeben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Umplanung handelt, es wird der vorgesehene Geschossflächenbau in eine Einzelhausbebauung umgestellt. Insoweit werden bereits ausgewiesene Bauflächen einer realisierbaren Bebauung zugeführt.

Eine vorrangige Nachverdichtung der Siedlungen ist nicht durchführbar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Entwurfsausarbeitung angepasst.

Der geforderte Bedarfsnachweis ist in der hier vorgelegten Form mit der Regierung von Niederbayern abzustimmen. Nach Abschluss dieser Abstimmung ist der Entwurf des Deckblattes und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen

#### **4.) Wendepalte mit anschl. Privatstraße**

Die Erschließung der ehemaligen Parzellen 16, 17 und 18 (Wendepalte mit anschl. Privatstraße) wurde zugunsten einer geschlossenen Gebäudeanordnung entlang der Haupteinschließungsstraße aufgegeben. Die Parzellierung wurde angepasst bzw neu aufgeteilt. Mit der neuen Erschließungsstraße im Süden können die anliegenden Parzellen, der Topographie folgend, talwärts besser erschlossen bzw. angefahren werden.

Ruhstorf/Rott den 27.04.2009

Ergänzt 10.11.2009

Ergänzt 01.07.2010

---

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“

**Auftraggeber**

Stadt Bad Griesbach

**Auftragnehmer**

**Wartner & Zeitzler**  
Landschaftsarchitekten BDLA +  
Stadtplaner  
Partnerschaft  
Helmut Wartner  
Rupert Zeitzler  
Diplomingenieure

Bismarckplatz 18  
84034 Landshut  
Telefon 0871 235 66  
Fax 0871 890 06  
landshut@wartner-zeitler.de

Rachelstraße 10  
94447 Plattling  
Telefon 099 31 - 68 89  
Fax 099 31 - 69 66  
plattling@wartner-zeitler.de

[www.wartner-zeitler.de](http://www.wartner-zeitler.de)

**Bearbeiter**

Dipl. Ing. R. Schötz

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**

## Umweltbericht

### 1. Inhalte der Planung

Mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“** erfolgt die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes verbunden mit der Änderung eines Sondergebietes für fremdenverkehrsorientierte Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet. Die Planungsfläche des Geltungsbereiches beträgt 4,12 ha.

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand von Bad Griesbach südwestlich der bestehenden Neubausiedlung „Grieskirchener Feld“. Betroffene Grundstücke sind die Fl. Nr. 298/45, 299, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8 und 298/2 (Teilfläche) der Gemarkung Griesbach im Rottal.

Die derzeitige Nutzung ist Intensivgrünland. 50 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Ostermünchener Kapelle mit einem Naturdenkmal (2 Linden, 2 Katanien).



Luftbild Geltungsbereich mit Umgriff der Planung

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“

## Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Bestand und Bewertung	Vorbelastung
Boden	Geologie, Böden Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Der geologische Untergrund ist Obere Meeresmolasse aus dem Miozän, im engeren Sinn Obere Brackwassermolasse. Die Geologische Karte 1:50000 weist am Westrand Terrassenschotter und im östlichen Bereich Untere Onophora-Schichten aus dem Glimmersand-Bereich aus. Darauf haben sich mittel- bis tiefgründige Schluffböden mit lehmiger Überdeckung entwickelt. Es handelt sich überwiegend um Ackerstandorte mit mittlerem bis hohem Bodenertrag. Am südwestlichen Eck ist eine kleine Fläche als Grünlandstandort ausgewiesen.	Keine Vorbelastungen. Altlasten sind nicht bekannt.
Wasser	Oberirdische Gewässer  Grundwasser	200 m westlich des Planungsgebietes befindet sich der Talraum des Leithener Baches. Das Bau Feld selbst weist keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer auf. Zum Grundwasser liegen uns keine Informationen vor.	Vorbelastungen durch Nährstoff- und Pestizideinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung.
Klima/ Luft	Klimatische Verhältnisse allg. Luftthygiene Thermische Verhältnisse Frischlufbildung	Die Fläche liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Hanglänge geht der Kaltluftabfluss in Richtung Leithener Bachtal. Das Gebiet hat daher keine Bedeutung als Wärmeausgleichsfunktion für die Stadt Bad Griesbach.	Keine Vorbelastungen.
Pflanzen und Tiere	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen Arten, Baumbestand)  Fauna (Arten)  Flächen- und Vernetzungsansprüche	Das Planungsgebiet wird geprägt durch eine als Intensivgrünland genutzte Fläche. Vorkommen wertgebender Pflanzen- und Tierarten sind nicht bekannt. Weit reichende Wechselbeziehungen von höherer Bedeutung sind nicht vorhanden. In ca. 200m Entfernung in südlicher und westlicher Richtung befindet sich das Leithener Bachtal, welches als regional bedeutsam eingestuft wird (ABSP, B83). Außerdem befindet sich wie bereits oben genannt in 50 m Entfernung in südlicher Richtung ein Naturdenkmal mit 4 Bäumen an der Ostermünchner Kapelle.	Keine Vorbelastungen.
Mensch	Erholung	Momentan wird im Bereich des geplanten Baugebietes im Winter bei guter Schneelage eine Langlaufloipe erstellt. 150 m Nordöstlich verläuft der neue Rundweg zur Via Nova. Die Kuppenlage bietet einen hervorragenden Ausblick.	Eine Vorbelastung durch Verkehr auf der Aldenbacher Strasse ist vorhanden.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**

	Lärm	Die Aidenbacher Strasse ist die nördliche Anbindung von Bad Griesbach an die Umgehungsstrasse ST 2116.	
Landschaftsbild	Relief  Landschaftsstrukturen	Das Landschaftsbild wird geprägt durch eine Kuppenlage mit einem leicht nach Westen geneigten Hang. Die Höhendifferenz beträgt ca. 23 m. Bisher ist keine Eingrünung des bestehenden Baugebietes vorhanden. Das Planungsgebiet selber ist eine strukturarme Grünlandfläche. Eine Baumreihe entlang der Aidenbacher Strasse sowie das Naturdenkmal an der Ostermünchener Kapelle sind als Gehölzstrukturen in der Umgebung zu nennen.	Fehlender Ortsrand.
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler	Die genannte Ostermünchner Kapelle ist als Baudenkmal eingetragen.	Keine Vorbelastungen.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

In der Übersicht wird die Umsetzung der geplanten Flächennutzung der Nichtdurchführung der Planung (gültiger Bebauungsplan) gegenübergestellt:

<b>Prognose zur Entwicklung der Umwelt</b>	
<b>bei Durchführung der Planung (Allgemeines Wohngebiet)</b>	<b>bei Nichtdurchführung der Planung (Sondergebiet Fremdenverkehr)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Boden durch Versiegelung (GRZ=0,4; GFZ=0,8)</li> <li>• Einzelhausbebauung mit Gebäudegrößen von 10x10 m bzw. 8x10 m</li> <li>• Anlage eines Feldgehölzes (860 m<sup>2</sup>) auf öffentlicher Grünfläche</li> <li>• Pflanzung eines Laubbaumes pro Baugrundstück (54 Stück)</li> <li>• Doppelgarage pro Bauparzelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Boden durch Versiegelung (GRZ=0,5; GFZ=0,7)</li> <li>• Massive Baukörper mit einer Gebäudetiefe von 17,5 m</li> <li>• Nur private Grünflächen, mit fließendem Übergang zu den öffentlichen Grünflächen, als Obstwiesen bepflanzt</li> <li>• Zentrale Tiefgarage für den ruhenden Verkehr</li> </ul>

Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet führt zu einer aufgelockerten Bauweise, die Bodenversiegelung ist etwas geringer (GRZ 0,4 statt 0,5). Durch die exponierte Kuppenlage dürfte die Fernwirkung der Bebauung bei Durchführung der nach wie vor gültigen Ortsrandeingrünung (Eichen-Hainbuchenwald) geringer als bei den massiven Baukörpern von Beherbungsbetrieben ausfallen. Die Anlage eines Feldgehölzes bewirkt eine Strukturanreicherung und Abschirmung des Baugebietes am Südrand, wo bisher keine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist. Der oberirdische Anwohnerverkehr wird etwas höher ausfallen, da in der bisherigen Planung eine verkehrsberuhigte Zone mit zentraler Tiefgarage ausgewiesen war.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**

**4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Grundstücks und zur Verzahnung der im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB verbindlich festgesetzt. Diese werden schutzgutbezogen zusammengestellt:

<b>zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen</b>
<p><b>Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine dauerhafte Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität</li> <li>• ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen während der Bauzeit</li> <li>• Verkehrszunahme durch Anwohnerverkehr im Wohngebiet</li> <li>• Verlust eines Teilstückes der Langlaufloipe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Ortsrandeingrünung als Immissionschutzmaßnahme</li> <li>• Anbindung an das bestehende Wegenetz (Via Nova, Wanderwege) über vorgesehene öffentliche Wege</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Boden durch Versiegelung</li> <li>• ggf. vorübergehende Flächeninanspruchnahme und Verdichtung im Bereich der Baustelleneinrichtung und des Baufeldes</li> <li>• ggf. temporäre Schadstoffeinträge während der Bauzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,4)</li> <li>• Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit</li> <li>• Öffentliche Fußwege in wassergebundener Bauweise</li> <li>• Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser Grundwasser/Oberflächengewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung → Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Verringerung der Grundwasserbelastung durch Nährstoffeinträge</li> <li>• keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,4)</li> <li>• Wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten</li> <li>• Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit</li> <li>• Versickerung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken</li> <li>• Die Verkehrsflächen werden an das geplante Regenrückhaltebecken im Westen angeschlossen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Kleinklimas durch Bepflanzungsmaßnahmen → Verbesserung der Lufthygiene und Frischluftproduktion</li> </ul>



**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**

zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
<p><b>Flora und Fauna, biologische Vielfalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Intensivgrünland als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage eines Feldgehölzes am Südrand</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung auf exponierter Kuppenlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines Ortsrandes zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum durch Anlage eines Feldgehölzes und des bereits festgesetzten Eichen-Hainbuchenwaldes neben der Aidenbacher Strasse.</li> </ul>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der Ostermünchner Kapelle (Baudenkmal), da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt.</li> </ul>	

**5. Prüfung von Alternativen (anderweltige Planungsmöglichkeiten)**

Im Vorfeld wurde ein zweites Konzept diskutiert, welches im Zentrum einen Verkehrskreisel mit öffentlicher Grünfläche vorsah. Der Investor wollte jedoch auf öffentliche Grünflächen verzichten (Ausnahme Feldgehölz) und die Erschließung und den Zuschnitt der Bauparzellen durch ein verbessertes Ringsystem optimieren.

---

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**
**6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Griesbach auf der Grundlage einer Aufstellung eines Deckblattes zum Bebauungsplan „Grieskirchener Feld I“ für das dargestellte Planungsgebiet.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes wurden herangezogen:

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Griesbach
- Ortsbegehung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden auf der Grundlage der Baubeschreibung durch den Vorhabensträger bzw. anhand vergleichbarer Projekte abgeschätzt und einbezogen.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung darauf, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts mit seinen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltwirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Umweltauswirkungen sowie Empfindlichkeit der Schutzgüter. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ mittels einer dreistufigen Skala. Gesonderte Gutachten wurden nicht vergeben. Zum Grundwasservorkommen im Planungsgebiet liegen uns keine Informationen vor.

**7. Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)**

Zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl im Baugebiet selbst als auch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Wichtig ist die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich mittels Pflanzgebot nach § 178 BauGB.

**8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“ sind im Vergleich zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan auf die meisten Schutzgüter keine Verschlechterungen zu erwarten. Dabei wurden anlage-, bau-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren untersucht.

Die Bodenversiegelung fällt im Vergleich zur ursprünglichen Planung etwas geringer aus. Die Gebäude sind kleiner und damit besser in die Landschaft integrierbar. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung ist eine öffentliche Grünfläche mit Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen. Die Lärmbelastung durch Verkehr wird etwas zunehmen, da die ursprüngliche Planung einen verkehrsberuhigten Bereich mit Tiefgarage vorsah.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchener Feld I, Deckblatt Nr. 2“**

Die Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch (Lärm, Erholung)	mäßig	mäßig	mäßig
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden - insgesamt betrachtet - **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Das Baugebiet ist so anzulegen, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

Aufgestellt am 11.07.2010



Dipl. Ing. Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt BDLA, Landshut

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Karpfhammer Strasse“**

Anhang

**Anwendung der Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen**

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2000 eingeführt. Nachdem der gültige und rechtskräftige Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“ im Jahr 1994 genehmigt wurde, ist ein Ausgleich nur bei Verschlechterung der Umweltauswirkungen durch das Deckblatt im Vergleich mit dem gültigen Bebauungsplan erforderlich (Rücksprache mit Hr. Kappendobler, Untere Naturschutzbehörde). Wie bereits im Umweltbericht erläutert, ist keine Verschlechterung zu erwarten. Eine Ausgleichsfläche ist somit nicht erforderlich.

Darüberhinaus wird ein Feldgehölz mit 456 m<sup>2</sup> im Deckblatt zum Bebauungsplan festgesetzt, welches als Ausgleichsmaßnahme für Naturschutz und Landschaftspflege angesehen werden kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2

### Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 28.05.2009 die Änderung des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009 hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009 hat in der Zeit vom 04.05.2009 bis 15.07.2009 stattgefunden.
  4. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 den Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, bestehend aus der Planbeilage, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom 27.04.2009, und dem Umweltbericht in der Fassung vom 28.05.2009, gebilligt.
  5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2009 bis 28.01.2010 beteiligt.
  6. Der Entwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2009 bis 28.01.2010 öffentlich ausgelegt.
  7. Der Stadtrat der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 22.07.2010 die erneute Änderung des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
  8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 01.07.2010, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2010 bis 13.09.2010 erneut beteiligt.
  9. Der Entwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert 01.07.2010, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2010 bis 13.09.2010 erneut öffentlich ausgelegt.
  10. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 16.09.2010 den Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 01.07.2010, als Satzung beschlossen.
- Aufgrund eines Fehlers im Verfahren ist der Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, nicht in Kraft getreten.
11. Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat in seiner Sitzung am 27.03.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, mit dem Hinweis auf die vorhandenen umweltbezogenen Informationen, beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
  12. Der Entwurf des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert 01.07.2010, wurde mit der Begründung und dem Hinweis auf die vorhandenen umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2013 bis 06.05.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

13. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 30.07.2014 den Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 01.07.2010 und dem Umweltbericht vom 11.07.2010, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.09.2019

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, in der Fassung vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 01.07.2010, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, sowie der Umweltbericht vom 11.07.2010, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 16.09.2019

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister



### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Grieskirchner Feld I“, Deckblatt Nr. 2, mit Begründung und textlichen Festsetzungen vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 01.07.2010, sowie der Umweltbericht vom 11.07.2010, 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 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Griesbach i. Rottal, 23.09.2019

  
Jürgen Fundke  
Erster Bürgermeister

