



Bebauungsplan  
Untergriesbach-Röhrndl



Änderung Deckblatt Nr. 22 im  
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

Markt Untergriesbach  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Endfassung vom 11.04.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

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

Markt Untergriesbach

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

31. MAI 2024

*H. Duschl*

---

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 22 zur Änderung des Bebauungsplans  
„Untergriesbach-Röhrndl“

1. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 22.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderungen des Bebauungsplans „Untergriesbach-Röhrndl“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 22 zum Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl“ in der Fassung vom 10.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2024 bis 28.03.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Untergriesbach-Röhrndl“ in der Fassung vom 10.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2024 bis 28.03.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.04.2024 den Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2024 als Satzung beschlossen.  
Untergriesbach, den ..... **31. MAI 2024**

*H. Duschl*

.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Untergriesbach, den ..... **31. MAI 2024**

*H. Duschl*

.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Untergriesbach-Röhrndl“ wurde am ..... **31. MAI 2024** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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. MAI 2024**

*H. Duschl*

.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



# TEIL A - Begründung und Erläuterung

## 1. Anlass zur Änderung

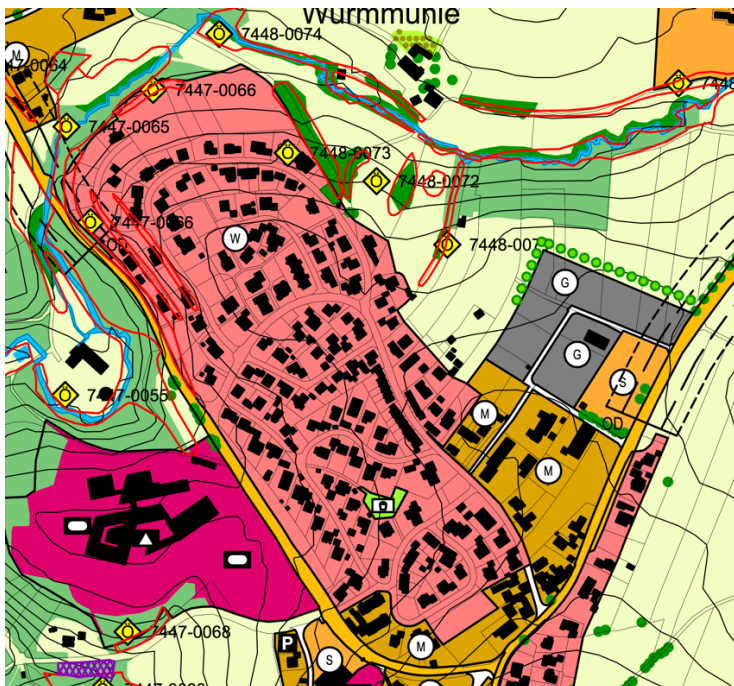
Im Markt Untergriesbach liegt im nördlichen Ortsbereich zwischen der Bürgermeister-Kainz-Straße und der Hauzenberger Straße die Fläche des Bebauungsplans Untergriesbach-Röhrndl mit verschiedenen Festsetzungen der Nutzung. Davon im Nordosten liegt das Gewerbegebiet Bayerwaldstraße mit festgesetzten Sonder- und Gewerbegebietsflächen.

Diese Flurstücke sind großteils bebaut mit Gewerbebetrieben verschiedener Art wie Veranstaltungshalle, zwei Baufirmen sowie einem Fest- und Verkehrsübungsplatz.

Erschlossen wird das Gebiet über die Hauzenberger Straße und innerhalb über die Bayerwaldstraße.

Westlich der Bayerwaldstraße liegt das Grundstück des ehemaligen Gaststättenbetriebs (Event- und Cateringhalle mit Kinderland) auf den Flurstücken 261/4 und 261/5 Gemarkung Untergriesbach.

Diese oben genannten Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan Untergriesbach als Gewerbegebiet und im Bebauungsplan Röhrndl Deckblatt Nr. 20 als Sondergebiet ausgewiesen.



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) aus dem Jahr 2022



Auszug aus dem Bebauungsplan Untergriesbach-Röhrndl Deckblatt Nr. 20 (ohne Maßstab)

Der Wasner-Gaststättenbetrieb soll umgenutzt werden in einen Pulverbeschichtungsbetrieb. Dazu werden Metallteile angeliefert, beschichtet und wieder verschickt.

Dazu soll das ehemalige Sondergebiet SO 02 in ein Gewerbegebiet wie östlich angrenzend umgewandelt werden. Ziel ist es, dem neuen Firmenstandort geregelte Nutzungen zu erlauben und somit den Standort langfristig zu sichern.

An der Gebäudehülle und den Außenanlagen sollen keine Veränderungen vorgenommen werden. Es wird lediglich im Inneren umgebaut, sodass die Maschinen und Geräte für die Pulverbeschichtung eingebaut werden können.

Alle derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Untergriesbach-Röhrndl Deckblatt Nr. 20 sollen für die geplante Umwandlung des SO in ein GE im Wesentlichen übernommen werden.

Der Bebauungsplan wird mittels Deckblatt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Laut Anlage 1 UVPG handelt es sich bei der Pulverbeschichtungsanlage nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Durch die Umwandlung des Sondergebiets in ein Gewerbegebiet wird die Darstellung im Flächennutzungsplan richtiggestellt.

## 2. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 22 zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Ein Umweltbericht ist nicht notwendig, da die Flächen bereits bebaut sind und keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden sollen, zumindest nicht über das bisher zulässige Maß hinaus.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch verbessert, da der künftige Betrieb die vorhandene Immobilie einer neuen Nutzung zuführen wird und keine im Außenbereich gelegene Flächen in Gewerbeflächen umgewandelt. Leerstand wird dadurch ebenfalls vermieden.

Hinsichtlich Lärmschutz sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten, da die bereits festgesetzten maximalen Schallleistungspegel für den Planbereich auch mit der neuen Nutzung eingehalten werden. Zudem befindet sich in direkter Umgebung westlich, nördlich und östlich keine Wohnbebauung. Südlich grenzen Versorgungsbauwerke der Bayernwerke und erst danach ein Mischgebiet an.

Die entstehenden Schallemissionen durch den Gewerbebetrieb ergeben sich aus dem Rangieren und Be- und Entladen von Lastwagen/Transportern und PKWs der Mitarbeiter. Die Arbeitszeit liegt zwischen 6 und 22 Uhr. In den Nachtzeiten finden keine Bewegungen oder Arbeiten auf dem Grundstück statt. Die Betriebsbeschreibung wird Anlage des Deckblatts. Die Pulverbeschichtungsanlage verursacht keine Schallemissionen, da der Prozess im Inneren der Halle stattfindet und keine Zu- und Abluftöffnungen in der Fassade nötig sind.

MARKT UNTERGRIESBACH



Hermann DUSCHL

1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER



Peter SCHINDLER

Planer

## TEIL B

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die textlichen Festsetzungen, Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung werden mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 22 im Wesentlichen nicht verändert, jedoch vom Sondergebiet SO 02, Event- und Cateringhalle / Gaststättenbetrieb in ein **Gewerbegebiet GE 05** umgewandelt.

Das bedeutet, die Festsetzungen für das angrenzende GE werden übernommen, mit Ausnahme der Festsetzungen zum Schallschutz. Hier bleiben weiterhin die zulässigen Emissionskontingente des bisherigen SO 02 festgesetzt. Diese sind 64 dB(A) am Tag und 52 dB(A) bei Nacht. Der Tag wird von 6 Uhr bis 22 Uhr definiert und die Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr.

## Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- zulässig sind Gewerbebetriebe nach BauNVO, § 8 Abs. 2
- max. zulässige Emmissionswerte: tags 64 dB(A)  
nachts 52 dB(A)

### Maß der baulichen Nutzung

III VG

maximal drei Vollgeschosse

(2,4)

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,8  
WH 10 m

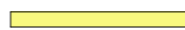
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Wandhöhe maximal 10 m (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis um oberen Abschluss der Wand gem. BayBO)

### Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

0

offene Bauweise

### Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsstraße



Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen



private Grünfläche

### Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, sowie Bindung für Bepflanzung

### Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



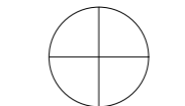
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 22



bestehende Gebäude



Nutzungsschablone



Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein

215

Flurgrundstücksnummern



Höhenlinien

## Markt Untergriesbach

## BEBAUUNGSPLAN Untergriesbach-Röhrndl Deckblatt Nr. 22

ENDAUSFERTIGUNG VOM 11.04.2024

Planerstellung	scp	11.01.2024
1. Änderung		
2. Änderung		
Endausfertigung	scp	11.04.2024

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



M 1:1.000

0 m 100 m

