

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2		BAUGRENZE
1.3		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
1.4		SONDERGEBIET NACH §11 Abs. 2 BauNVO
1.5		ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO
1.6	ABW	ABWEICHENDE BAUWEISE
1.7	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
1.8	o	OFFENE BAUWEISE
1.9	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,4 (BEI SO 1)
1.10	0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,8 (BEI SO 1)
1.11	0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,2 (BEI SO 3)
1.12	0,25	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,3 (BEI SO 3)
1.13	0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,3 (BEI WA 1 + 2 + 3 + SO 2)
1.14	0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,6 (BEI WA 1 + 2 + 3)
1.15	I	ANZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: 1
1.16	II	ANZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: 2
1.17	II+D	ANZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: 2 + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KEIN VOLLGESCHOSS)
1.18	III+D	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 3 + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KEIN VOLLGESCHOSS)
1.19	V	ANZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: 5
1.20	PD	DACHFORM: PULTDACH
1.21	FD	DACHFORM: FLACHDACH (BEGRÜNT)
1.22	SD	DACHFORM: SATTELDACH
1.23		ZWINGEND FESTGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
1.24		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
1.25		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
1.26		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
1.27		BLUMENWIESE DURCHSETZT MIT GEHÖLZEN
1.28		ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 1. WUCHSORDNUNG
1.29		ZWINGEND ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME ALS HOCHSTÄMME
1.30		NEU ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 2. WUCHSORDNUNG
1.31		VORGESCHLAGENE KLEINE BÄUME/STRÄUCHER
1.32		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BÜRGERSTEIG, MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE
1.33		VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (WOHNSTRASSE/GEHWEG/FEUERWEHRZUFAHRT)
1.34		BEGRÜNTER SCHALLSCHUTZMAUER, H= 2,20 m MIT dB 21 SCHALLSCHUTZ

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES (WIRD AUFGELÖST)
2.2		GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLÄNE
2.3		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.4	1197	FLURNUMMER
2.5		BEST. GEBÄUDE: HAUPTGEBÄUDE, NEBENGEBÄUDE
2.6		GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.7		PARZELLENNUMMERN
2.8		KINDERSPIELPLATZ
2.9		GEPL. TIEFGARAGE
2.10		UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
2.11		EIN- / AUSFAHRT GARAGE
2.12		EIN- / AUSFAHRT TIEFGARAGE
2.13	Ga	GARAGE
2.14	St	STELLPLATZ
2.15		BEFESTIGTE PRIVATE FLÄCHE: BEREICH VOR GARAGE, PRIVATE ZUFAHRT, WEGE, TERRASSEN
2.16		STELLPLÄTZE IM FREIEN
2.17	50	HÖHENSCHICHTLINIEN
2.18		REGENWASSERRÜCKHALTETEICH, V= 3,03 m³
2.19		BEST. ÖFFENTL. MISCHWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT, MIT ANGABE DER FLIESSRICHTUNG UND DER DIMENSIONIERUNG, INCL. SICHERHEITSBEREICH
2.20		BEST. ÖFFENTL. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT, MIT ANGABE DER FLIESSRICHTUNG UND DER DIMENSIONIERUNG
2.21		MULDENRIGOLENSYSTEM FÜR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
2.22		BEST. BÄUME
2.23		ZAUN ALS ABSTURZ-SICHERUNG BEI ERDHAUS, H= 1,10 m

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom **17.01.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.07.2022** ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.05.2022** hat in der Zeit vom **20.07.2022** bis **09.09.2022** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.05.2022** hat in der Zeit vom **20.07.2022** bis **09.09.2022** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2023** bis **20.03.2023** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2023** bis **20.03.2023** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.10.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2023** bis **17.01.2024** erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.10.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.12.2023** bis **17.01.2024** erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.03.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.03.2024** bis **16.04.2024** erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.03.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.03.2024** bis **16.04.2024** erneut beteiligt.
- Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktrates vom **22.04.2024** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.03.2024** als Satzung beschlossen.
Markt Untergriesbach, den **28. JUNI 2024**
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt hat über die Genehmigung der Bebauungsplanänderung innerhalb eines Monats zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird. Hier wurde keine Ablehnung unter Angabe von Gründen innerhalb der Frist ausgesprochen. Die Genehmigungsfiktion ist somit eingetreten und die Bebauungsplanänderung gilt als genehmigt.



- Ausgefertigt
Markt Untergriesbach, den **28. JUNI 2024**
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **28. Juni 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Markt Untergriesbach, den **28. JUNI 2024**
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UNTERGRIESBACH SONNENWEG

MARKT
UNTERGRIESBACH
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

MARKT UNTERGRIESBACH
Untergriesbach, den **28. JUNI 2024**
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den **21.07.2024**
Ludwig A. Bauer, Architekt

PLANERSTELLUNG	E.H.	30.05.2022
1. ÄNDERUNG	A.S.	16.01.2023
2. ÄNDERUNG	A.S.	08.12.2023
3. ÄNDERUNG	A.S.	22.03.2024
ENDAUSFERTIGUNG	A.S.	21.07.2024

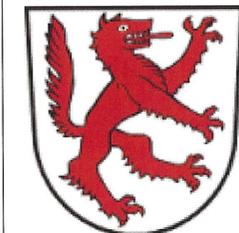
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG



GELÄNDESCHNITT

BEBAUUNGSPLAN UNTERGRIESBACH SONNENWEG

MARKT
UNTERGRIESBACH
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

BEIBLATT: GELÄNDESCHNITT M1:200

MARKT UNTERGRIESBACH

Untergriesbach, den 28. JUNI 2024

A. Duschl
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 21.01.2024

Ludwig A. Bauer
Ludwig A. Bauer, Architekt und Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	E.H.	30.05.2022
1. ANDERUNG	A.S.	16.01.2023
2. ANDERUNG	A.S.	08.12.2023
3. ANDERUNG	A.S.	22.03.2024
ENDAUSFERTIGUNG	A.S.	21.01.2024

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A – Begründung – Seite 6

1. Allgemeines
2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort
3. Planung und Planungsziele
4. Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach
5. Geologie, Böden, derzeitige Nutzung
6. Topographie, Grundwasserverhältnisse
7. Altlasten, best. Vegetation / mögliche Störfelder
8. Begründung der Notwendigkeit zur Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet
9. Lärmbelästigungen
10. Immissionsschutz / Schalltechnischer Bericht
11. Immissionsschutztechnisches Gutachten der Luftreinhaltung
12. Erschließungen
 - 12.1 Straßenerschließung
 - 12.2 Wasserversorgung
 - 12.3 Löschwasserversorgung
 - 12.4 Abwasserentsorgung
 - 12.5 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 12.6 Elektrische Energie
 - 12.7 Telekommunikation
13. Innenentwicklung vor Außenentwicklung
14. Einsehbarkeit
15. Sicherheitsbereich für die bestehenden Mischwasserkanäle
16. Baugrenzen / GRZ,GFZ
17. Anbindung an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen
18. Anbindung an Ortsmitte sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten
19. Kinderspielplatz
20. Bauverpflichtung
21. Vertragliche Vereinbarung
22. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Teil B - Umweltbericht – Seite 30

1. Kurzdarstellung des Inhalts

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes
- 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

3. Entwicklungen

- 3.1 Bisherige bauliche Entwicklung
- 3.2 Neue bauliche Entwicklung
- 3.3 Alte Grünordnung
- 3.4 Neue Grünordnung
- 3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten
- 3.6 Zielvorgabe
- 3.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen
- 3.8 Erschließungen
- 3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

4. Klimaschutz

5. Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Flächen WA1, WA2, WA4

- 5.1 Städtebauliche Vergleichswerte – WA 1
- 5.2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung für Bebauungsplan

6. Umweltauswirkungen bei SO1, SO2 und WA3

- 6.1 Ausschließungen
- 6.2 Kompensationsberechnung
- 6.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- 6.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten
- 6.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt
- 6.6 Bereich SO 1
- 6.7 Bereich WA 3
- 6.8 Bereich SO 2 + SO 3
- 6.9 Bewertung
- 6.10 Ausgleichsmaßnahmen

7. Grünordnung

8. Wesentliche Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes

Teil C - Textliche Festsetzungen – Seite 56

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete**
- 2. Bauweise – WA**
- 3. Art und Maß der baulichen Nutzung – Sondergebiete**
- 4. Bauweise – SO**
- 5. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 5.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.2 Sondergebiete
 - 5.3 Absturzsicherung bei Ferienhäusern auf Flur-Nr. 1208/1
 - 5.4 Fassadengestaltung
 - 5.5 Tiefgaragen/Garagenstellplätze/Zufahrten bei Ferienhäusern
 - 5.6 Gestaltung von Nebengebäuden
- 6. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WA 1**
- 7. Notwendige Stellplätze**
- 8. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag**
- 9. Abstandsflächen**
- 10. Genehmigungsfreistellungsverfahren**
- 11. Außenanlagen**
 - 11.1 Einfriedungen
 - 11.2 Stützmauern
 - 11.3 Böschungsbefestigungen
 - 11.4 Stein-/Schottergärten
- 12. Werbeanlagen für Hotel**
- 13. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**
- 14. Ökologische Maßnahmen**
 - 14.1 Dachbegrünung bei Flachdächern
 - 14.2 Einbau Zisternen / Regenrückhalteteich / Wassersparmaßnahmen
 - 14.3 Reduzierung der Bodenversiegelung
 - 14.4 Photovoltaik/Solaranlagen
 - 14.5 KfW-Standard
- 15. Grünordnung**
 - 15.1 Freiflächengestaltungsplan
 - 15.2 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
 - 15.3 Pflanzliste für Bäume (WA-Bereich)
 - 15.4 Pflanzliste für Gehölze (WA-Bereich)
 - 15.5 Pflege der Gehölze und Bäumen (WA-Bereich)
 - 15.6 Pflanzliste für Kompensation aus SO 1, SO 2, SO 3
- 16. Sicherung der Ausgleichsflächen**
- 17. Oberflächenwässer**
- 18. Entwässerungsplan für Oberflächenwasser und Fäkalien**
- 19. Mögliche Leitungen / Pflanzungen bei Versorgungsleitungen**
- 20. Zusätzliche Festsetzungen**

- 21. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**
- 22. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**
- 23. Schallschutzmaßnahmen**
 - a) bei Hotelanlage
 - b) Allgemeines Wohngebiet
- 24. Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhalteung**
- 25. Bauverpflichtung für WA1**
- 26. Feuerwehrezufahrt / Feuerwehraufstellfläche bei SO 2 + SO 3**

Hinweise

Anlage – Sickertest

ANHÄNGE

- **Schalltechnischer Bericht Nr. S2304043, Büro GeoPlan GmbH**
 - **Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhalteung
Nr. 67 12-01_E03, Büro Hoock & Partner Sachverständige
+ aktualisierte Stellungnahme**
 - **Stellungnahme Kaminkehrermeister wegen Kamin bei Heizhaus**
 - **Fassadenvorschlag für Heizhaus**
-

PLÄNE

- **Bebauungsplan-Lageplan
incl. Planliche Festsetzungen + Planzeichen als Hinweise**
- **Geländeschnitte**

Teil A - BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird vom Markt Untergriesbach in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Der Urplan für das betroffene Gebiet war der Bebauungsplan „Untergriesbach West Erweiterung“, der sich im Wesentlichen an den Plan „Untergriesbach West“ anschließt. In den vergangenen Jahren wurden zur Weiterentwicklung des Hotels die Deckblätter „Untergriesbach West Erweiterung DBI. 1“ sowie „Untergriesbach West Erweiterung DBI. 3“ durch die Verfahren gebracht.

Die Deckblätter „Untergriesbach West Erweiterung DBI. 2“ (Seniorenpflege bzw. Seniorenwohnen Eberle) und „Untergriesbach West Erweiterung DBI. 4“ (Tiny-Häuser Sonnenhof) wurden durch den Marktgemeinderat Untergriesbach in der Sitzung am 17.01.2022 eingestellt.

In diesem nun vorliegenden Bereich soll der Bebauungsplan Untergriesbach West Erweiterung durch eine Neufassung im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes „Untergriesbach Sonnenweg“ ersetzt werden.

Am 25. April 2022 hat der Marktrat von Untergriesbach in seiner Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes „Untergriesbach Sonnenweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Grundstücke des bisherigen Geltungsbereichs mit den Fl.Nrn. 889, 889/16, 889/20, 900/10, 900/60, 1044, 1046 (Teilfläche), 1055, 1196 (Teilfläche), 1197 (Teilfläche), 1197/2 (Teilfläche), 1197/3 (Teilfläche), 1203 (Teilfläche), 1208, 1209, 1209/1, 1209/2, 1210, 1211, 1213, 1213/1, 1213/2 und 1256/3, jeweils Gemarkung Untergriesbach. In den Bebauungsplan „Sonnenweg“ werden noch zusätzliche Flächen aufgenommen, um einerseits die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen (Fl.Nrn. 1046 (Teilfläche), 1046/2 (Teilfläche) und 1195 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Untergriesbach) und andererseits die Entwicklungspotentiale des Tourismusbetriebs im Bebauungsplan für die Zukunft verbindlich zu regeln. Hierzu werden südlich und südöstlich der bestehenden Hotelanlage Erweiterungsflächen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1197, 1197/2, 1197/3, 1203 und 1208, jeweils Gemarkung Untergriesbach in den Bebauungsplan einbezogen.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst in weiten Teilen Flächen der Innenentwicklung. Insbesondere die bisher bereits beplanten aber noch unbebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 889, 889/16 und 889/20 sowie 1044 und 1045, jeweils Gemarkung Untergriesbach bieten sich als Flächen der Innenentwicklung geradezu zur Nutzung dieser Potentiale an. Aufgrund der Tatsache, dass sich konkrete Entwicklungsangebote seitens der Grundstückseigentümer ergeben haben, ist der Markt Untergriesbach nun bestrebt, diese Flächen mit einer zeitgemäßen und möglichst nachhaltigen Planung neu zu ordnen. Im Zuge dessen sollen auch die übrigen, bereits bebauten Bereiche des Plangebiets in die aktuellen Planungsziele eingebettet werden.

Mit dieser Neuregelung durch einen einheitlichen Bebauungsplan für das Gebiet verfolgt der Markt Untergriesbach einerseits das Ziel, die verschiedenen Regelungen aus dem bisherigen Urplan und den folgenden Deckblättern zu vereinheitlichen. Andererseits sollen die Potentiale der Innenentwicklung auf den noch unbebauten Flächen bestmöglich aktiviert und die Zukunftsperspektiven des bestehenden Hotelbetriebs in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden.

Aufgrund der innerörtlichen und zentrumsnahen Lage des Planbereichs, der zudem zwischen einer bestehenden Wohnsiedlung und einem Hotelbetrieb relativ ruhig ist, besteht im Markt Untergriesbach weiterhin eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungsbau. Der bisherige Bebauungsplan hat jedoch insbesondere im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 889, Gemarkung Untergriesbach durch eine etwas nachteilige Anordnung der möglichen Baukörper von Mehrparteienwohnhäusern das Flächenpotential nicht voll ausgeschöpft. Auch auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach soll die Planung eine Nachverdichtung ermöglichen. Auf beiden Grundstücken wird durch die Vorgabe der Stellplatzvorhaltung in Tiefgaragen darauf geachtet, dass sich nicht zusätzliche Versiegelungen durch oberirdische Stellplätze ergeben. Auf den übrigen Grundstücken, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, legt die Planung durch die relativ kleinen Grundstücke sowie die Möglichkeiten der Bebauung mit zwei Vollgeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß ebenfalls Wert darauf, dass Flächenpotentiale bestmöglich genutzt werden.

Im Hinblick auf die künftige Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebs soll durch eine nachhaltige Planung verbindlich geregelt werden, wie sich das Potential in diesem Bereich darstellt. Einerseits sieht die Erweiterung des Plangebiets im Süden und die bessere Nutzung der Flächen im Westen des bestehenden Hotels Flächen für Versorgungs- und Nebengebäude sowie ein mögliches Betriebsleiterwohnhaus vor. Andererseits soll die Erweiterungsfläche auf den Flur-Nummern 1208/1 + 1208, Gemarkung Untergriesbach das bestehende Angebot des Betriebs um naturnahe Ferienhäuser / Erdhäuser im oberen Preissegment erweitern. Den Abschluss in Richtung Süden bildet sowohl auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197 als auch auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1208, jeweils Gemarkung Untergriesbach eine Blumenwiese mit Gehölzinseln und Bäumen als natürlicher Abschluss der Bebauung in südlicher Richtung.

Das Plangebiet liegt größtenteils im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und ist bisher als Mischgebiet dargestellt. Der bisher gültige Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach stammt aus dem Jahr 1996 und ist mit nahezu 40 Deckblättern nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Seit dem Jahr 2019 befindet sich der Markt Untergriesbach daher in der Vorbereitung zur Neufassung des Flächennutzungsplanes. Wie mit den Fachstellen des Landratsamtes Passau (Abteilung Städtebau Frau Ruderer-Wieland und Herr Baumgartner, Bauwesen rechtlich Herr Emmer, Untere Naturschutzbehörde Frau Kotz und Technischer Umweltschutz Frau Bahle) im Rahmen eines Fachstellengesprächs am 09.11.2022 abgestimmt, wird der Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes mit sämtlichen Plandarstellungen, Begründung und landschaftsplanerischem Begleitkonzept nach Einarbeitung der besprochenen Änderungen und Ergänzungen in das förmliche Verfahren gehen.

Die angepasste Planung wurde am 16.01.2023 nochmals im Marktgemeinderat vorgestellt und war im Februar und März 2023 für die Dauer von acht Wochen im Rahmen des frühzeitigen Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens öffentlich einsehbar. Außerdem wurde diese Planung den Trägern öffentlicher Belange zur Beurteilung vorgelegt. Die Einwendungen, Anregungen und Änderungen aus diesen beiden Verfahren wurden eingearbeitet.

Aufgrund der Tatsache, dass in der Planung zur Neufassung des Flächennutzungsplanes Untergriesbach die beabsichtigten Änderungen und Erweiterungen der hier vorliegenden Planung „Bebauungsplan Sonnenweg“ bereits berücksichtigt sind, wird auf die Erstellung eines weiteren Deckblatts zum Flächennutzungsplan verzichtet. In Folge der Parallelvorlage der Neufassung des Flächennutzungsplanes wird die Übereinstimmung zwischen der Bauleitplanung und der Flächennutzungsplanung erreicht.

1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der derzeit laufenden Neufassung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht vorgesehen. Die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren vorgesehen.

2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort

Das von der Planung umfasste Gebiet „Untergriesbach Sonnenweg“ liegt südwestlich des Ortskernes von Untergriesbach.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Verbandsschule sowie Bebauungsplan „Untergriesbach West“
Im Osten:	Bebauungsplan „WA südlicher Markt II“
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche
Im Westen:	landwirtschaftliche Fläche

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 52 (Teilfläche), 889, 889/16, 889/20, 1044, 1045, 1195 (Teilfläche), 1196 (Teilfläche), 1197, 1197/2, 1197/3, 1208/1, 1208 (Teilfläche), 1209, 1209/1, 1209/2, 1211, 1212, 1213, 1213/1 + 1213/2, 900/60, 1046 (Straße), 1256/3 (Straße), 1203 (Straße), 1210 (Straße), 1256 (Straße), 900/10 (Straße), jeweils Gemarkung Untergriesbach

Größe des Planungsgebietes beträgt 5,1627 ha

3. Planung und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Untergriesbach Sonnenweg“ will der Markt Untergriesbach die Ziele erreichen, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau an die aktuellen Anforderungen anzupassen und Innenentwicklungspotentiale besser zu nutzen und andererseits eine nachhaltige Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebs samt touristischen und versorgenden Nebeneinrichtungen (Tiefgarage, Chalet-Gebäude, Heizhaus für Hotelanlage, Betriebsleiterwohnhaus) zu ermöglichen.

Im Bereich nördlich des Sonnenweges soll auf Basis der bisherigen Bauleitplanung ein WA-Bereich (WA 1) entstehen, der im Wesentlichen die bestehenden Planungsansätze aufgreift und diese an einigen Stellen optimiert. Insbesondere im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 889, Gemarkung Untergriesbach soll durch eine Nachverdichtung im Bereich bisher auch schon vorgesehener Mehrfamilienhäuser das vorhandene Flächenpotential besser ausgeschöpft werden. Durch die Vorgabe zur Errichtung einer Tiefgarage soll weitere Bodenversiegelung vermieden werden.

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes ist ein Dorfanger geplant. Dies dient der Schaffung eines Puffers hin zur Straße und zum bestehenden Hotel. Zudem bringt dies den Vorteil mit sich, dass die hier zusammenlaufenden Kanalstränge nicht verlegt werden müssen. Die übrige Planung in diesem Bereich bleibt weitgehend der bisherigen Planung angepasst.

Im Bereich des Hotels (SO 1) sieht die Planung eine angemessene Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen und Süden vor, um der künftigen Entwicklungsstrategie des Hotels Rechnung zu tragen.

Im westlichen Erweiterungsbereich soll zur nachhaltigen Ausrichtung der Betriebsstrukturen zeitnah ein Heizhaus entstehen, um den Hotelbetrieb und künftig gegebenenfalls auch weitere Gebäude im Planbereich mit Wärme aus erneuerbaren Energieträgern versorgen zu können. Ziel der Planung in diesem Bereich ist somit die Nachhaltigkeit und das Bestreben, eine klimafreundliche Betriebsentwicklung zu gewährleisten sowie im Optimalfall energieautarke Betriebsstrukturen zu ermöglichen. Neben dem Heizhaus sind in diesem Bereich ein Betriebsleiterwohnhaus und verschiedene Versorgungseinrichtungen für das Hotel vorgesehen.

Die Stellplätze, die auf den Grundstücken mit den Flr.Nrn. 1197 und 1197/2 Gemarkung Untergriesbach vorhanden sind, sollen teilweise mit einer 2. Parkplatzebene versehen werden. Zudem bringt dies den Vorteil mit sich, dass die Gäste im unteren Bereich überdachte Stellplätze nutzen können.

Insgesamt sind für das Hotel 74 Stellplätze geplant.

Südlich der bestehenden Hotelanlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197, Gemarkung Untergriesbach soll als Abschluss des Hotelbereichs zur freien Landschaft hin eine Blumenwiese mit Gehölzinseln und Bäumen entstehen; diese dient zugleich als Ortsrandeingrünung.

Auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1 (Teilfläche), Gemarkung Untergriesbach (SO 2 + SO 3) ist die Entwicklung eines zusätzlichen Angebotes für den Tourismus vorgesehen. Hier sollen Ferienhäuser als zusätzliches Angebot des Hotelbetriebs entstehen einschl. der notwendigen Kompensation. Alle Gebäude in diesem Erweiterungsbereich sollen nur erdgeschossig und teilweise mit Gründächern bzw. mit versetzten Pultdächern ausgeführt werden. Auch hier ist im südlichen Bereich als Abschluss des Ferienhausbereichs zur freien Landschaft hin, zugleich als Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsfläche eine große Blumenwiese mit Gehölzinseln und Bäumen vorgesehen.

Im Umgriff zu diesen zusätzlichen Gebäuden auf der Fl.Nr. 1208/1, Gemarkung Untergriesbach ist vorgesehen, die Stellplätze für die Ferienhäuser in einer Tiefgarage zu errichten, um wiederum eine unnötige Versiegelung der Fläche zu vermeiden. Über der Tiefgarage soll eine Erweiterungsmöglichkeit für künftige touristische Nutzungen über der Tiefgarage entstehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden sich nur hinsichtlich des ehemaligen Hotels Sonnenhof (Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach) Änderungen ergeben. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) eingestuft, um die Betriebsform eines Mehrparteien-Wohngebäudes zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Apartments in bauleitplanerischer Hinsicht zu berücksichtigen.

Die private Zufahrt zur Fl.Nr. 1213/2 (WA 4) hat eine Länge von 48,0 m, also wesentlich kürzer als die vorgeschriebenen 70,0 m.

Der südliche Teil dieses Grundstückes soll ebenfalls besser genutzt werden, um so eine Nachverdichtung dieses Bereiches zu erreichen.

Mit einer Tiefgarage und einem darauf errichteten Gebäude zur Wohnnutzung für Hotelmitarbeiter und auch für Wohnzwecke für die Allgemeinheit sollen hier zusätzliche Wohneinheiten entstehen, die den Bedarf an kleineren Wohnungen in Untergriesbach – vorrangig für Hotelmitarbeiter – aber auch für Allgemeinheit bedienen sollen.

Auf der Fl.Nr. 1195 (Teilfläche), Gemarkung Untergriesbach soll der neue Regenrückhalteteich entstehen, welches nach derzeitigem Planungsstand für die

ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich wird, wenn die Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 889, 889/16, 889/20, 1044 und 1045, jeweils Gemarkung Untergriesbach umgesetzt wird.

Die Oberflächenentwässerung bezüglich der Nutzung und Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1208/1, Gemarkung Untergriesbach wird durch entsprechende Einrichtungen zur Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt. Die anteiligen Flächen sind unter 1.000 m², so dass ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig ist.

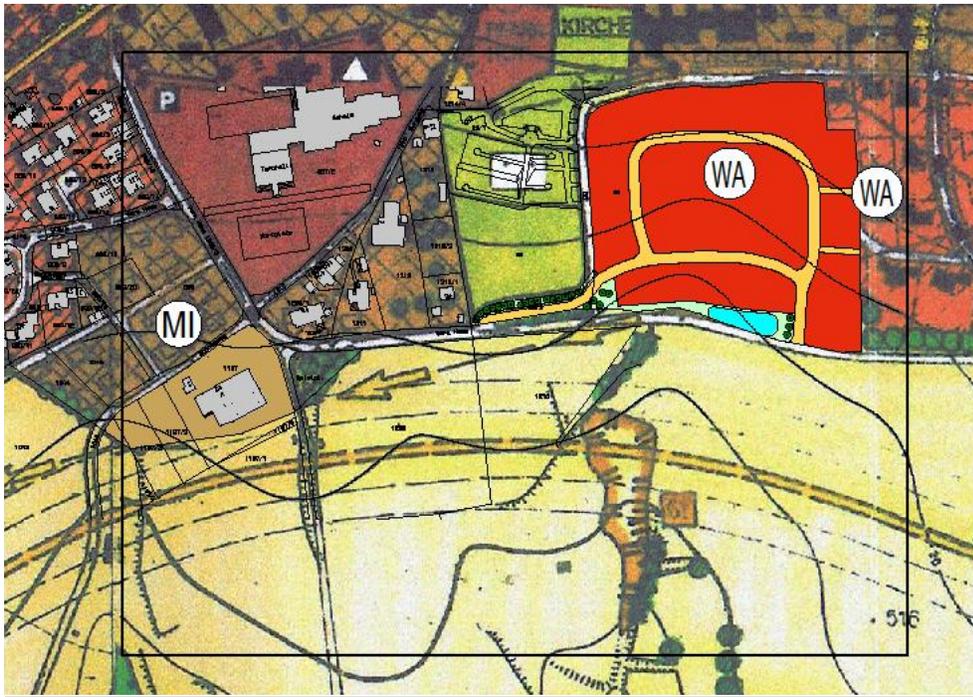
Ein Sickertest mit positivem Ergebnis wurde durchgeführt (siehe Anlage).

Auch die Oberflächenentwässerung auf dem Hotelgrundstück (SO 1) wird seit Beginn durch entsprechende Einrichtungen zur Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt.

Auch hier ist ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig, da Erweiterungsflächen unter 1.000 m².

Bei der Eingabeplanung ist der genaue Nachweis bezüglich anteiliger Flächen einschl. des Sickertestes und des Nachweises der Sickerdolen nachzuweisen.

4. Rechtskräftiger Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach



Ein Auszug aus dem Entwurf des künftigen Flächennutzungsplanes des Marktes Untergriesbach zur Aufnahme an dieser Stelle wird gesondert übersandt.

5. Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört das Plangebiet dem Gneisgebiet des Vorderen Bayerischen Waldes an. Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise. Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand. Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1044, 1045, 889/20, 889/16, 889 sowie 1208 + 1208/1, jeweils Gemarkung Untergriesbach sind derzeit unbebaut. Die übrigen Grundstücke des Bebauungsplanes sind bebaut und sollen verdichtet werden.

6. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab. Die Höhe über Normal Null (NN) beginnt bei 530,00 m ü. NN und endet bei 503,00 m ü. NN.

Aufgrund der stark abfallenden Topographie ist im Plangebiet kein Grundwasser vorhanden.

7. Altlasten / best. Vegetation / mögliche Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Bei den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1044, 1045, 889/20, 889/16 sowie 889 und 1208 + 1208/1 handelt es sich um bisher landwirtschaftlich als intensive Wiesen- und Ackerflächen genutzte Grundstücke.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Biotopflächen und keine Gehölz- oder Baumstrukturen vorhanden.

8. Begründung der Notwendigkeit zur Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet

8.1 Notwendigkeit der Planung im Bereich Wohnungsbau

Der Markt Untergriesbach hat die negative Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren durch Geburtenüberschuss und offensive Siedlungspolitik gestoppt und im Jahr 2016 erstmals wieder einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen können. Um den negativen Prognosen der zuständigen Statistiker entgegen zu wirken, ist eine Siedlungspolitik des Marktes Untergriesbach wichtig, die insbesondere die Bedürfnisse junger Familien nach eigenen Wohnbauflächen sowie nach Wohnungen nahe des Ortszentrums in verschiedenen Größen zum Erwerb oder zur Miete erfüllt. Zudem soll durch die vorgesehenen Mehrfamilien- bzw. Mehrparteienhäuser auch ein Angebot für die ältere Generation geschaffen werden, die möglicherweise aufgrund von Änderungen der Lebenssituation kleinere, barrierefreie

Wohnungen benötigt. Auch diesen Bedürfnissen kann durch die vorliegende Planung nachgekommen werden. Mit dem Angebot für kurzfristiges Wohnen im Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements sowie den weiteren Angeboten an kleineren Wohnungen für Bedienstete aber auch für die Allgemeinheit will der Markt Untergriesbach in der integrierten Lage des Bebauungsplanes durch Nachverdichtung eines bereits bestehenden Planbereichs die Siedlungsentwicklung sinnvoll gestalten. Neue Flächen werden für den Wohnungsbau nicht in die Planungen einbezogen, sondern ausschließlich bestehende Flächen nachverdichtet und die Planung optimiert.

Angesichts der aktuellen Preisentwicklungen auf dem Bausektor sowie der steigenden Preise für Bauflächen soll mit den Flächen für Mehrparteienhäuser einerseits und kleineren Baugrundstücken im Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus eine optimale Nutzung der Fläche für ein möglichst breites Angebot erreicht werden. Bereits im Planungsstadium zum vorliegenden Bebauungsplan „Untergriesbach Sonnenweg“ zeigt sich, dass große Nachfrage nach Grundstücken und möglicherweise entstehendem Wohnraum herrscht.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Untergriesbach sowohl hinsichtlich Bauland als auch hinsichtlich Miet- oder Eigentumswohnungen besteht überwiegend seitens junger Familien, die einerseits aus Untergriesbach stammen. Mit einem Angebot an Flächen für diese Interessenten wird das Ziel des Marktes erreicht, die jungen Gemeindebürgerinnen und -bürger in Untergriesbach zu halten. Zudem zeigt sich immer mehr, dass in der Region geborene Menschen aufgrund der besseren Anbindung über digitale Wege nach ihrem Studium zurückkehren, da Entfernungen bei der Berufswahl und Arbeitgebersuche eine immer kleinere Rolle spielen. Homeoffice und digitale Vernetzung machen auch und insbesondere Landgemeinden attraktiv.

Weiterhin gibt es auch Grundstücksinteressenten aus umliegenden Gemeinden, so dass sich für Untergriesbach durch die Entwicklung der Wohnbauflächen ein nachhaltiger Bevölkerungszuwachs ergeben kann. Insgesamt soll sich eine positive Auswirkung auf die Zukunft Untergriesbach und die derzeit vorhandene Infrastruktur sowie die aktuell umzusetzenden Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung Untergriesbachs als Wohn- und Arbeitsstandort auswirken.

Durch Investitionen in den Schul- und Kindergartenstandort Untergriesbach sowie die Attraktivität des Ortskerns und die digitale Infrastruktur will der Markt Untergriesbach einem weiteren Bevölkerungsverlust entgegenwirken. Hierfür ist auch die Ausweisung von Bauflächen notwendig. Diese Bauflächen sind nur begrenzt verfügbar und sind notwendig, um den Markt weiterzuentwickeln und Angebote für Neubürgerinnen und -bürger zu schaffen.

Unabhängig hiervon ist der Markt Untergriesbach bereits 2020 mit der Entwicklung eines Landschafts- und Siedlungskonzeptes in die Neufassung des Flächennutzungsplanes eingestiegen. Dieses Landschafts- und Siedlungskonzept ist abgeschlossen und 2023 wird in einem nachfolgenden Verfahrensschritt die formelle Umsetzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im neuen

Flächennutzungsplan werden die Ziele der Landesplanung berücksichtigt und ein aktueller Stand der möglichen und realistischen Ortsentwicklung abgebildet.

Dazu gehören auch die Berücksichtigung der verfügbaren Flächen und eine Rückführung derzeit ausgewiesener, aber nicht realistisch zu erschließender Flächen. Im Zuge dieser Neuausrichtung diskutiert der Markt Untergriesbach auch den Umgang mit möglichen Leerständen in Ortszentren und erarbeitet Konzepte zur Vermeidung dieser. Derzeit ist aber die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum aus der eigenen jungen Bevölkerung so groß, dass diese Neuordnung nicht ausreichen wird. Mit der Neuordnung und Nachverdichtung eines bestehenden Plangebiets sowie der Durchstrukturierung der Planung in verschiedene Angebotsbereiche vom Einfamilien- und Zweifamilienwohnhaus bis hin zu Mehrparteienhäusern zur Eigentums- und Mietnutzung wird durch die vorliegende Planung das Wohnraumangebot in Untergriesbach nicht in erster Linie quantitativ, sondern qualitativ erweitert.

Der Bebauungsplan „Untergriesbach Sonnenweg“ wird an den Bedürfnissen des Querschnittes der Bevölkerung ausgerichtet: Wohnen für Familien im Einfamilienwohnhaus, gemeinschaftliche Umsetzung eines Zweifamilienwohnhauses und die Möglichkeit des Erwerbs oder der Miete von Wohnraum in barrierefreier Mehrparteienbebauung. Diese Angebote decken die Bedürfnisse aller Generationen in allen Lebenssituationen ab und mit der Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes will der Markt Untergriesbach die Grundlage für die künftige Konzeption einer breit gefächerten Bauleitplanung legen.

Der Markt Untergriesbach nimmt die demographischen Prognosen zur Kenntnis und richtet seine Planungsziele auch danach aus. Der Bevölkerungsrückgang ist aktuell gestoppt und durch den Ausbau der digitalen Infrastruktur im ländlichen Bereich ist dieser gerade in der aktuellen Zeit für alle Altersgruppen wieder attraktiver geworden. Digitales Arbeiten und Homeoffice bieten Möglichkeiten auch junge Menschen für das Wohnen in ländlichen Regionen zu begeistern und so die Entwicklungen positiv zu beeinflussen

Die aktuelle Bandbreite an konkreten Bedarfsanfragen geht beim Markt Untergriesbach von kleinen Grundstücken zur Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung über die Nachfrage nach Wohnraum in dörflicher Lage mit guter Erreichbarkeit des Hauptortes bis hin zu Möglichkeiten zur Umsetzung und Nutzung von Mehrfamilienwohnhäusern. Hier sollen Barrierefreiheit, ansprechende Gestaltung, eine möglichst gute Flächennutzung und bezahlbare Mieten oder Eigentumswohnraum sichergestellt werden. Die vorliegende Planung mit einem ganzheitlichen Blick auf die Gemeinde soll ein Baustein des Konzepts sein, das im derzeit in Erstellung befindlichen Flächennutzungsplan festgeschrieben werden soll.

Mit derzeit konkret in Planung befindlichen Projekten wird der Markt Untergriesbach sein Angebot vorrangig durch Entwicklung von bereits im jetzt gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen soweit ausbauen, dass dies mittelfristig ausreichende Potentiale schafft, um die Ortsentwicklung positiv zu gestalten.

Daneben wird mit einem vorliegenden Entwurf eines Konzepts zur Vermeidung von Leerständen und zum Hinwirken auf Aktivierung von Bauflächenpotentialen konkret eine Lösung vorgelegt, die Alternativen zum Neubau auf der grünen Wiese schaffen und vorhandene Potentiale nutzbar machen soll

8.2 Notwendigkeit der Planung im touristischen Bereich

Der Markt Untergriesbach ist aufgrund seiner besonderen Lage zwischen Passau und Bayerischem Wald auf den Höhenzügen der Donauleiten seit jeher touristisch geprägt. Insbesondere das ausgedehnte Wander- und Radwegenetz sowie die besondere Natur und Landschaft des Unteren Bayerischen Waldes sind für die Besucherinnen und Besucher Beweggründe für einen Aufenthalt in Untergriesbach. Der einzigartige Naturraum der Donauleiten ist dabei ein Aushängeschild für Niederbayern als Urlaubsregion und im Gemeindegebiet Untergriesbach ist einer der ursprünglichsten Bereiche dieses Naturraums beheimatet.

In der Vergangenheit war der Tourismus im Markt Untergriesbach wesentlich von kleineren Beherbergungsbetrieben und Pensionen geprägt. Durch das Feriendorf Bayerwald in Gottsdorf und die stetige Entwicklung größerer Betriebe im gesamten Gemeindegebiet konnte der Markt seine touristische Ausrichtung weiter ausbauen. Im Hauptort stellt das Hotel „Landrefugium Obermüller“ den wichtigsten Betrieb dar. Mit einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Betriebs zu einem 4-Sterne-Wellnesshotel trägt der Betrieb wesentlich zum touristischen Wert des Marktes Untergriesbach bei.

Neben Wellnessurlaub sowie Tageswellness mit einem großen Wellnessbereich bietet das Haus auch Übernachtungsmöglichkeiten für beruflich Reisende an. Vom entspannten Kurzurlaub im Wellnesshotel bis zum ausgedehnten Wohlfühl-Wellness-Urlaub reicht das bisherige Angebot. Zudem wird das Angebot immer weiter auf sanften Tourismus in einer besonderen natürlichen Umgebung ausgerichtet. Zielgruppen sind hier neben den Wellnessgästen auch Motorradreisende, Rad- und E-Bikefahrer sowie Wanderer, die den Unteren Bayerischen Wald erkunden möchten.

Diese Tourismusformen bieten gerade in Zeiten, in denen Fernreisen nicht mehr an erster Stelle stehen und insbesondere auch der Wintertourismus in den Bayerischen und Österreichischen Alpen aufgrund des Klimawandels und dem damit verbundenen häufiger werdenden Schneemangel zunehmend in Schwierigkeiten gerät eine Chance für andere Regionen. Bei vielen Tagesgästen aus der Region erfreuen sich die Angebote des Hotels im Wellnessbereich zunehmender Beliebtheit. Um eine bestmögliche Zukunftsentwicklung speziell in diesem touristischen Bereich zu ermöglichen, möchte der Markt Untergriesbach mit der vorliegenden Bauleitplanung eine vorausschauende Grundlage schaffen und zugleich sicherstellen, dass nicht in Kürze bereits wieder nachgebessert werden muss, wenn der Betrieb erweitert werden soll.

Um allen Herausforderungen der Zukunft zu genügen und das Hotel auch hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung in puncto Energie- und Wärmeversorgung ausrichten zu

können werden in der Planung nachfolgende Möglichkeiten der Betriebsentwicklung vorgesehen:

- Heizhaus für die autarke Gesamt-Wärmeversorgung
- Betriebsleiterwohnhaus
- weiteres Bettenhaus mit Suiten
- Tiny-Häuser/Ferienhäuser
- Außen-Saunagegebäude
- Schwimmteich
- Ruhegebäude im Hotelpark
- Kapelle

Dem Hotel sollen auch die neu geplanten, erdgeschossigen Ferienhäuser auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1208/1, Gemarkung Untergriesbach angegliedert werden. Dadurch wird das Angebot wesentlich breiter. Es werden Gäste angesprochen, die individuellen Urlaub machen wollen.

Außerdem hat die Corona-Pandemie das Reisen verändert. Inzwischen stehen "autarke Wohneinheiten" wie Chalets und Ferienwohnungen hoch im Kurs. Ferienhäuser sind eine neue Form des Erholungsurlaubs, der Paare, Familien mit Kindern und kleinere Gruppen überzeugt. Für jede Personengruppe bieten die Ferienhäuser entscheidende Vorteile. Im Gegensatz zu einem Hotel bieten die in sich abgeschlossenen Quartiere einige Vorteile, wie Flexibilität, Privatsphäre, Platz und Individuelle Ausstattung. Am geplanten Standort in Untergriesbach können diese Vorzüge auch und insbesondere mit den Vorzügen eines Hotelurlaubs kombiniert werden. Die Gäste der Ferienhäuser können die Infrastruktur (Wellnessbereich, Pool, Schwimmteich, Heizung, Parkplätze, etc.) des Hotels nutzen, können die Angebote der Küche und des Zimmerservice in Anspruch nehmen und auch die gesamte Verwaltung der kleinen Einheiten kann vom Hotel aus erledigt werden.

All diese Punkte sollen durch die Bauleitplanung ermöglicht werden, um so dem bestehenden Hotelbetrieb eine zukunftsfähige Entwicklungsgrundlage zu geben und zugleich den Tourismus im Hauptort Untergriesbach zu stärken. Der Markt hat bei dieser bauleitplanerischen Entscheidung auch vor Augen, dass die Gäste Kaufkraft insbesondere für den Ortskern und zunehmend auch für regionale Vermarkter mitbringen.

8.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Bauleitplanung im Bereich des neuen Plangebiets, die durch die nun vorgelegte Bauleitplanung ergänzt, erweitert und an die aktuellen Anforderungen angepasst wird, empfiehlt sich der Standort für eine bauleitplanerische Weiterentwicklung. Eine geeignetere Alternative im Gemeindegebiet zur Erreichung der städtebaulichen Ziele, die mit dieser Planung verbunden sind, findet sich nicht.

Innerhalb des Plangebiets finden sich auch keine alternativen Planungsvarianten hinsichtlich der Strukturierung der Art der baulichen Nutzung. Durch die Vorprägung des

Gebiets einerseits durch bereits bestehende Bebauung und andererseits durch die ursprüngliche Bauleitplanung ist die Gebietsstruktur bereits vorgegeben. Diese erscheint auch im Lichte der aktuellen Prüfung sinnvoll. Im nordwestlichen Bereich wird sich künftig ein Wohngebietsbereich an einen bestehenden Wohngebietsbereich anschließen. Der Wegfall der Mischgebietsfestlegung in der neuen Planung stellt für den Bestand keine problematischen Auswirkungen dar. Auch im bereits bebauten nordöstlichen Bereich des Plangebiets findet sich keine wesentliche gewerbliche Nutzung. Einzig die bestehende Arztpraxis wäre hinsichtlich negativer Auswirkungen auf das Wohnen in Ansätzen mit einem gewerblichen Betrieb vergleichbar. Aufgrund der Praxiszeiten, der überschaubaren Verkehrsbewegungen durch Patientenverkehr und der Anordnung unmittelbar an der Straße ergeben sich hier aber keine Auswirkungen, die angemessene Wohnverhältnisse im Bereich des allgemeinen Wohngebiets stören würden. Durch die Umwandlung des ehemaligen Hotels Sonnenhof in ein Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmer und Appartements fällt in diesem Bereich zudem eine Nutzung weg, die bisher nicht dem Gebietscharakter eines Wohngebiets entsprochen hat. Bei der neuen Nutzung handelt es sich nicht um eine Boardinghousenutzung im engeren Sinne, da hier keine Verpflegung im Aufenthalt inbegriffen ist. Die Nutzung dient ausschließlich dem Wohnen, jedoch nicht in touristischer Form, sondern für längere Aufenthalte z.B. für Monteure oder Arbeitende, die saisonbedingt im Raum Untergriesbach eine Unterkunft suchen. Somit ist die Nutzungsart eher mit einem Mehrparteienhaus als mit einem Boardinghouse oder gar einem Hotel vergleichbar. Einziger Unterschied zu einem normalen Mehrparteienmietshaus ist, dass die durchschnittliche Wohndauer in diesem Gebäude wesentlich kürzer ist, als dies bei regulärer Vermietung der Fall wäre. Häufigere Mieterwechsel führen hier jedoch nicht zu außergewöhnlichen Belastungen der Nachbarn, da aufgrund der möblierten Vermietung der Zimmer bei den Wechseln keine Umzugsarbeiten anfallen. Aus diesem Grund ist die Gebietsentwicklung auch in diesem nordöstlichen Bereich des Plangebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet erfolgt.

Das Anschließen der touristischen Nutzung im südlichen Bereich an das Wohngebiet stellt ebenfalls aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung dar. Auch dieser touristische Bereich erfordert eine weitgehend ruhige Lage und so stören sich die beiden Gebietstypen allgemeines Wohngebiet und Hotelnutzung gegenseitig nicht.

Insbesondere durch die weitgehende Ausrichtung der Schlaf- und Erholungsbereiche des Hotelbetriebs in Richtung Süden werden die Gäste nicht durch die allgemein in Wohngebieten zulässigen Nutzungen gestört. Umgekehrt stört der Hotelbetrieb die Bedürfnisse der Nachbarn im allgemeinen Wohngebiet nicht. Durch die Betriebsgröße mit derzeit unter 100 Betten sowie die Ausrichtung des Hotels vorwiegend auf Wellness und Aktivurlaub am Tag sind insbesondere die Fahrzeugbewegungen durch Gäste unmittelbar südlich der künftigen Wohnbebauung während der Nachtzeit auf ein überschaubares Maß begrenzt. Da es auch im Interesse des Hotelbetriebs liegt, dass die An- und Abfahrten des Lieferverkehrs und der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge für das Hotel die Nachtruhe der Gäste nicht stören, werden sich diese ebenfalls

weitgehend auf die Tagzeit beschränken und aufgrund der Betriebsgröße in einem überschaubaren Rahmen halten.

Selbst die Anlieferungen für Heizmaterial zur Energieversorgung des Hotels werden sich hier nicht wesentlich negativ auswirken, da aufgrund der geplanten Lagerkapazitäten eine wöchentliche Anfahrt zur Belieferung ausreichen wird.

Die Anlieferungen für Heizmaterial dürfen nur in der Zeit von 8.00 – 18.00 Uhr durchgeführt werden.

Mit dem Übergang von einem bestehenden allgemeinen Wohngebiet in den neu geplanten Bereich des Lückenschlusses wiederum mit einem allgemeinen Wohngebiet hin zu einem Bestand und einer nachhaltigen Entwicklungsgrundlage für einen bestehenden touristischen Betrieb bildet die Planung eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung am vorgeprägten und integrierten Standort. Die touristische Erweiterungskonzeption in Richtung Süden stellt insbesondere aufgrund des abfallenden Geländes und der Einbettung der neu geplanten Gebäude in den Hang eine Entwicklung dar, die auch hinsichtlich der Prägung der Ortsansicht von Süden aus darauf abzielt hier eine harmonische Entwicklung zu generieren.

Den natürlichen Abschluss nach Süden bilden die in der Planung festgesetzten Grünflächen und Blumenwiesen mit Gehölzinseln und Bäumen. Diese dienen einerseits der Abrundung des Erholungsangebots für die touristische Nutzung, andererseits aber in erster Linie der Schaffung einem städtebaulich sinnvollen Übergang von Bebauung zur Natur und natürlich einem guten Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

9. Lärmbelästigung

Die kommunalen Straßen des Plangebiets „Sonnenweg“, „Vorm Haus“ und „Südumgehung“ liegen weit ab von der Bundesstraße B388. Beim Plangebiet handelt sich um eine sehr ruhige Wohn- und Erholungsgegend.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197/3 wurde ein Heizhaus für das Hotel errichtet. Von diesem Heizhaus werden aufgrund der beabsichtigten Bauart keine wesentlichen Lärmbelästigungen ausgehen. Dies ist auch im Interesse des Hotelbetriebs, da neben den Nachbarn im künftigen Wohngebiet die Gäste nicht durch den Betrieb der Anlage ebenfalls nicht gestört werden sollen.

Die Anlieferungen für Heizmaterial dürfen nur in der Zeit von 8.00 – 18.00 Uhr durchgeführt werden.

10. Immissionsschutz / Schalltechnischer Bericht

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat einen Schalltechnischen Bericht angefordert. Durch das Büro Geoplan, Osterhofen wurde dieser Schalltechnische Bericht Nr. S2304043 erstellt.

Anmerkungen des Büro Geoplan zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde am 04.03.2024 erarbeitet.

Zu prüfen war, ob die Hotelanlage aus lärmschutztechnischer Sicht möglich ist. Zum einen sollten die auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen verursacht durch den Fahr- und Parkverkehr untersucht werden. Zum anderen sollten die Immissionen des Heizhauses auf die umliegende Wohnbebauung aufgezeigt werden.

Unter dem im Anhang mitgelieferten Untersuchungsbericht und den behandelten Voraussetzungen und den angenommenen Eingangsdaten sowie den Festsetzungsvorschlägen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Anwohner und die Nachbarschaft gesichert.

In den aktuellen Anmerkungen des Büros Geoplan ist folgendes enthalten:

- Bei den Immissionsorten IO 5 und IO 6 handelt es sich um Gebäude, die nicht von erholungssuchenden Gästen bewohnt werden. Ein Gebäude wird vom Hotelbetreiber selbst bewohnt (Betriebsleiterwohnung) und bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um eine Unterkunft für Angestellte
- Bei IO 7 scheint eine Anpassung der Einstufung sinnvoll, würde aber in der Konsequenz zu keiner Überschreitung des dann gültigen Richtwertes führen
- Die Tiefgarage im WA 3 wird nicht von den Hotelgästen benutzt, sondern soll den Hotelmitarbeitern einerseits und dem Mehrparteien-Wohngebäude auf dem selben Grundstück (Fl.-Nr. 1212) andererseits dienen
- Schallschutz:
Die Berechnungen im Gutachten sehen keinen Abschluss der Zufahrt bei der Schallschutzwand vor. Somit ist keine Festsetzung erforderlich.
Der notwendige Schallschutz wird auch ohne Tor erreicht.
Da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wäre nach §9 BauGB nur die Festsetzung der Lage, nicht aber der Schließmechanismus eines Tores möglich.

Anhängend der Schalltechnische Bericht.

11. Immissionsschutztechnisches Gutachten der Luftreinhaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Sonnenweg" des Marktes Untergriesbach wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 30.06.2023 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der geplanten Feuerungsanlage (Fl.Nr. 1197/3, Gemarkung Untergriesbach) gegeben ist. In der Zwischenzeit wurde ein aktualisiertes Gutachten vom 01.03.2024 erstellt. Außerdem wurde eine ergänzte Stellungnahme bezüglich Schornsteinhöhenbestimmung nach TA Luft erstellt.

Der Begutachtung der Feuerungsanlage wurden die Auskünfte des Betreibers der Feuerungsanlage sowie die vorliegende Eingabeplanung zugrunde gelegt. Die Berechnung der von der Feuerungsanlage zu erwartenden Emissionsmassenströme an Luftschadstoffen ergab, dass die zutreffenden Bagatellmassenströme unterschritten sind und somit keine relevanten Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind.

Die maßgebliche Rezirkulationszone, welche Auswirkungen auf den ungestörten Abtransport hat, wird von dem Gebäude des Heizwerkes verursacht. Die resultierende Mindestableithöhe wurde mit 11,2 m über GOK berechnet. Damit ist nach den Vorgaben der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 der ungestörte Abtransport gewährleistet. Die von der Gegenseite aufgeführte Darstellung, dass Rauch in Bodennähe gedrückt wird, kann nicht durch möglichen Einfluss der Rezirkulationszonen umliegender Bebauung erklärt werden.

Obwohl nach den Vorgaben der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 im vorliegenden Fall die ausreichende Verdünnung für die Bestimmung der Kaminhöhe maßgeblich wäre, ist aufgrund der geringen Emissionsmassenströme sowie der deutlichen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen der ungestörte Abtransport in die freie Luftströmung ausschlaggebend.

Da dieser mit der bestehenden Kaminhöhe von 12 m über GOK gegeben ist, ist durch eine weitere Erhöhung des Kamins für die in deutlicher Entfernung liegenden schutzbedürftigen Nutzungen kein signifikanter Unterschied der Immissionssituation zu erwarten.

Besonders eine Erhöhung von mehr als einer Verdoppelung der Kaminhöhe ist in diesem Zusammenhang als unverhältnismäßig anzusehen.

Die erforderliche Mindesthöhen der Abgasableitungen wird somit von der Rezirkulationszone des Einzelgebäudes nach obiger Formel $h_{1} = h_{1} + \ddot{U}$ bestimmt und beträgt, unter Einbezug des additiven Terms $H\ddot{U} = 1$ m (Kapitel 6.2.1.1 im Gutachten)

HA1 = 11,2 m über Geländeoberkante

für den Kamin des Heizwerkes. Die bestehende Kaminhöhe von 12 m ist deshalb ausreichend und geeignet, um eine angemessene Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

In den textlichen Festsetzungen wird eine Kaminhöhe von 13,0 m über GOK festgelegt.

Anhängend das aktualisierte Immissionsschutztechnische Gutachten – Luftreinhalte vom 01.03.2024 sowie die ergänzte Stellungnahme vom 01.03.2024.

Außerdem wurde eine Bescheinigung von Kaminkehrermeister Martin Wenz bezüglich der letzten Messung des Heizhauses erstellt und wird als weiterer Anhang den Unterlagen beigegeben.

12. Erschließungen

12.1 Straßenerschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Bundesstraße B388 und dann über die bestehenden kommunalen Straßen „Vorm Haus“, „Sonnenweg“ und die Gemeindeverbindungsstraße auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1210 „Burgweg“. Vorhanden ist auch der Weg zum geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1046.

Neue Erschließungsstraßen müssen errichtet werden auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 900/10, eine Stichstraße im Bereich der Fl.Nr. 1044 und eine Erweiterung des „Sonnenweges“ für einen Wendehammer im oberen Bereich der Flur-Nr. 1196, allesamt Gemarkung Untergriesbach.

Alle anderen Straßen sind bereits vorhanden.

12.1.1 Zufahrt zum Grundstück Fl-Nr. 1213/2 Gemarkung Untergriesbach

Zum Grundstück der Fl-Nr. 1213/2 Gemarkung Untergriesbach ist eine Grunddienstbarkeit vorhanden und damit eine gesicherte Zufahrt und eine Bebaubarkeit gegeben. Diese Zufahrt hat eine Länge von 48,0 m; also unter 70,0 m.

12.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das kommunale Leitungsnetz. Die Hauptwasserversorgungsleitung besteht bereits, die Netzerweiterung für das Baugebiet und die Erstellung der Hausanschlüsse erfolgt im Zuge der Erschließung.

12.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung sichergestellt. Die Haupt-Löschwasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden (PVC DN 150).

Die Feuerwehrezufahrten sind allesamt vorhanden (Straße „Vorm Haus“, „Burgweg“ und „Sonnenweg“).

12.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet wird im Trennsystem erfolgen. Der bestehende Mischwasserkanal DN 700 bzw. DN 250 dient für das neue Baugebiet zur Aufnahme des Schmutzwassers.

Eine neue Pumpstation muss noch errichtet werden.

12.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche neuen Wohnbauten der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1044, 1045, 889, 889/16, 889/20, 1213 und 1213/2 müssen pro Parzelle eine Retentionszisterne erbauen. Für mögliche Mehrfamilienhäuser ist ebenfalls eine Retentionszisterne vorgeschrieben. Auch wird für die neuen Gebäude der Hotelanlagen-Erweiterung jeweils eine Zisterne festgesetzt.

Die gedrosselte Ableitung für das gesamte WA 1 ist dann in den neu zu schaffenden Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1195 (Teilfläche), Gemarkung Untergriesbach abzuleiten (Größe: 303 m³).

Ebenso werden für die Erweiterungsbauten von WA 3, Neubauten von WA 4 und für die gesamten Ferienhäuser der SO 2 + SO 3 Zisternen festgesetzt. Die gedrosselte Ableitung für diese Bereiche wird dann in die Muldenrigolen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1208, Gemarkung Untergriesbach eingeleitet und versickert.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift TREGW kann Niederschlagswasser von einer abflusswirksamen Fläche von < 1.000 m² genehmigungsfrei versickert werden, d.h. für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist kein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Versickerung ist genehmigungsfrei.

Es ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Die Bestandsbauten der Hotelanlage wurden bereits in bestehende Muldenrigolen auf den Fl.Nrn. 1197 + 1197/3 eingeleitet und versickert. Nun sollen auch die Erweiterungsbauten der Hotelanlage in die erweiterten Muldenrigolen eingeleitet und versickert werden. Die Erweiterungsbauten sind ebenfalls unter 1.000 m² und deshalb ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig. Die Versickerungsfähigkeit ist gegeben (Anlage Sickertest in den Textlichen Festsetzungen).

Vorrangig soll das Oberflächenwasser auf den einzelnen Planparzellen zurückgehalten und genutzt oder gedrosselt abgeleitet werden.

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung u. ä. aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten)
- Festsetzung einer Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei längeren Garagenzufahrt zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich; Begrünung der Restfläche
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne sowie eines Sickerraumes

Größe der Retentionszisternen bei den Planparzellen:

Die Größe der Retentionszisterne ist an die bebaubare Grundstücksfläche zu koppeln. So sind bis zu 300 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 3 m³ und ein Rückhaltevolumen von ebenfalls 3 m³ vorzusehen; bis 500 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 6 m³ und ein Rückhaltevolumen ebenfalls von 6 m³.

Ab 500 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 10 m³ und ein Rückhaltevolumen ebenfalls von 10 m³.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Retentionszisterne durch eine Fachfirma gegenüber dem Markt Untergriesbach zu bestätigen ist.

In den textlichen Festsetzungen wird definiert, dass das Rückhaltevolumen und das Nutzvolumen der Zisternen ein Verhältnis von 50:50 aufweisen müssen.

12.6 Elektrische Energie:

Die Haupterschließung ist bereits gegeben. Die Erweiterung des Versorgungsnetzes für Elektroenergie wird durch das Bayernwerk durchgeführt. Für den Ausbau des Stromversorgungsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung des öffentlichen Grundstücks im Bereich der Verkehrsfläche (vorzugsweise Gehweg) ermöglicht. Ein Leitungsrecht wird zugunsten des Bayernwerks auf der entsprechenden Fläche eingetragen.

Es hat eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass im Bereich der WA-Bauten eine Verpflichtung zur Errichtung von Dachflächen-PV-Anlagen und zur Nutzung geeigneter Speichertechnik zu machen ist, um hier eine nachhaltige Entwicklung zu forcieren.

Als Beitrag zur nachhaltigen Kommunalentwicklung prüft der Markt derzeit die Optionen, wie die neu entstehenden Gebäude untereinander über ein „zweites Netz“ verbunden werden könnten, um künftig gegenseitig Strom zu nutzen, diesen gemeinsam zu speichern und sich im Bedarfsfall untereinander zu versorgen. Derartige Systeme sind bereits in anderen Kommunen realisiert und der Markt Untergriesbach wird im Zuge der neuen Bebauung die notwendigen Planungsvoraussetzungen schaffen und die Tiefbauinfrastruktur mitverlegen, um dies im Bereich der neuen Wohnbebauung zu ermöglichen.

12.7 Telekommunikation

Die Haupterschließung ist bereits gegeben. Die Erweiterung des Versorgungsnetzes für Telekommunikation wird durch den anliegenden Netzbetreiber mittels Glasfaserausbau erfolgen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung des öffentlichen Grundstücks im

Bereich der Verkehrsfläche (vorzugsweise Gehweg) ermöglicht. Ein Leitungsrecht wird zugunsten des Netzbetreibers auf der entsprechenden Fläche eingetragen.

Es hat eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

13. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Bauleitpläne sind grundsätzlich nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) anzupassen. Grundlage für die Entwicklung von städtebaulichen Planungen ist aktuell das LEP in der Fassung vom 01.01.2020.

Wesentliche in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Aspekte der Landesplanung sind dabei der Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1) sowie das Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (LEP 3.2). Mit der vorliegenden Planung kann beiden landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen werden.

Durch die Planung soll großteils ein Gebiet entwickelt werden, welches bereits jetzt Bestandteil eines Bebauungsplanes ist und sich direkt an den weiterhin gültigen Bebauungsplan „Untergriesbach West“ anschließt. Zudem sind viele Flächen des Plangebiets bereits bebaut (Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1209/1, 1209, 1211, 1213, 1213/1 und 1213/2, jeweils Gemarkung Untergriesbach). Lediglich die integrierten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 889, 889/16, 889/20, 1044 und 1045, jeweils Gemarkung Untergriesbach stellen eine Nutzung bisher unbebauter, aber beplanter Grundstücke dar. Zudem stellt der südliche Bereich des Plangebiets eine Erweiterung der städtebaulichen Entwicklung nach außen dar. Hier ist jedoch festzustellen, dass die Hotelanlage bereits besteht und durch die Bauleitplanung Entwicklungsmöglichkeiten zur nachhaltigen Zukunftssicherung des Betriebs erhalten soll.

Im Großteil des neuen Plangebiets erfolgt durch die städtebauliche Neuordnung eine Nachverdichtung im Vergleich zur bisherigen Planung. Zudem finden im Rahmen dieser Planung auch neue, zeitgemäße Nutzungsformen Platz die im Sinne des Flächensparens und der Innen- vor Außenentwicklung sind.

Durch die Verbesserung der Umsetzungsmöglichkeiten von Mehrparteienwohnhäusern mit der Verlagerung der Stellplätze auch für die Unterkünfte der Hotelmitarbeiter und Bewohner des „Mehrparteien-Wohngebäudes zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements“ wird hier ein weiterer aktiver Beitrag zum Flächensparen erbracht. Das künftige „Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach ist in seiner Bausubstanz als ehemaliges Hotel bereits vorhanden und wird im Rahmen der Neukonzeption in seiner städtebaulich integrierten Lage nun einer Nutzung zum nicht langfristigen Wohnen zugeführt, die aufgrund der immer größer werdenden Anzahl von auswärtigen Arbeitskräften in unserer Region mehr und mehr an Bedeutung gewinnt. Die hier durch die

Nutzungsänderung entstehenden kleinen Wohnungen und Appartements werden aber auch dem regionalen Wohnungsmarkt für längerfristige Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Auf diesem Grundstück soll zusätzlich noch Tiefgarage (statt der bisherigen Außenstellplätze) und ein Mitarbeiterwohnhaus für Hotelmitarbeiter errichtet werden.

Mit der Erweiterung auf den Grundstücken der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach soll im direkten Anschluss an die vorhandene Straße eine weitere touristische Entwicklungsmöglichkeit in Form von Ferienhäusern stattfinden. Diese Entwicklung geht zwar in den Außenbereich hinein, ist aber sowohl auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197 als auch auf der Fläche mit den Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, jeweils Gemarkung Untergriesbach mit der unmittelbaren Nähe zum Hotelbetrieb begründet. Diese Entwicklungen passen sich wie bereits zuvor und auch nochmals im Folgenden dargestellt an die Topographie des Plangebiets an, werden in ihrer architektonischen Gestaltung eher untergeordnet und bestmöglich in die Landschaft integriert sein und schließen harmonisch an den Hauptort Untergriesbach an.

Auch auf Fl.Nr. 1208/1 ist eine Tiefgarage und darüber eine Erweiterungsmöglichkeit für künftige touristische Nutzungen geplant.

Durch die in der Planung vorgesehenen Grünflächen und Blumenwiesen mit Gehölzinseln und Hochstammbäumen an der südlichen Entwicklungsgrenze entsteht ein natürlicher Abschluss zum freien Gelände hin. Zudem wird ein historisches Element der Ortsentwicklung Untergriesbachs aufgegriffen und neu belebt. Rund um den Ort war in früherer Zeit ein Grüngürtel aus Bäumen und Gehölzen, der heute nur noch rudimentär vorhanden ist. Durch die Planung wird dieses städtebauliche Element nun wieder aufgegriffen.

Es kann insgesamt festgestellt werden, dass die Planung eine städtebauliche Entwicklung im bzw. im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern vorsieht, der die Aspekte Flächensparen und Innenentwicklung berücksichtigt. Nur im touristischen Bereich des Gebiets erfolgt eine behutsame Entwicklung in den Außenbereich hinein, weil es die bestehenden Gegebenheiten und die Entwicklungsziele der Planung nicht anders ermöglichen.

Durch die bestehenden Ortsstraßen sowie sehr gute Fußwegverbindungen ins Ortszentrum ist das Gebiet bestens mit dem Ortskern vernetzt. Erledigungen des täglichen Bedarfs können so ohne Inanspruchnahme des Autos erfolgen. Über die bestehende Straße „Südümgehung“ sind auch die weiter östlich gelegenen Einkaufsmärkte an der Gottsdorfer Straße und an der Wegscheider Straße bequem mit dem Rad, zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen. Eine Haltestelle Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe an der Mittelschule vorhanden.

14. Einsehbarkeit

Wie bereits beschrieben, schließt sich das Plangebiet insbesondere mit dem Bereich WA 1 unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Untergriesbach West“ an und

fügt sich zwischen dem bestehenden Hotelbetrieb und der umliegenden Wohnbebauung ein. Durch dieselbe Höhenentwicklung wie im Bestand (2-geschossige Bauweise) wird erreicht, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Landschaft und in die umgebende Bebauung einfügt. Eine Einsehbarkeit ist ohnehin nur von Süden gegeben, hier wird jedoch die Entwicklung des WA 1-Bereichs fast vollkommen durch den Bestand des Hotelgebäudes verdeckt.

Das bestehende Hotel wird weiterhin eine dominante Stellung einnehmen. Die touristischen Nebengebäude südlich und westlich des Hotels sowie die Ferienhäuser auf den Grundstücken mit Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach hingegen werden sich an das Gelände anpassen und eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die geplanten Ferienhäuser östlich des bestehenden Hotels sind in ihrer architektonischen Gestaltung äußerst niedrig vorgesehen und passen sich dem Gelände völlig an (siehe Beiblatt Geländeschnitt).

Gerade durch die neuen Blumenwiesen mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen bei Hotel und Ferienanlage ist der Fernblick mit der bestehenden Silhouette von Untergriesbach nicht gestört.

15. Sicherheitsbereich für die bestehenden Mischwasserkanäle

Im südöstlichen Bereich der Fl.Nr. 889 befinden sich viele Mischwasserkanäle sowie ein Kreuzungspunkt derselben. Deshalb sieht die Planung einen natürlich gestalteten und bepflanzten Dorfanger vor, der zugleich einen Schutzbereich für Entsorgungsleitungen bildet, da ohnehin eine Bebauung äußerst schwierig ist.

Hierdurch wird einerseits die Bebauung aufgelockert und andererseits entsteht eine grüne Oase vor dem geplanten Mehrfamilienhaus.

16. Baugrenzen / GRZ, GFZ

16.1 Wohnbauten

Die Baugrenzen bei den Wohnbauten werden bewusst weit gefasst, damit zukünftige Bauwerber Möglichkeiten haben, die Gebäude den topographischen und sonstigen Gegebenheiten des Grundstücks entsprechend anzupassen.

Auf bestehende Leitungen mit deren Sicherheitsbereichen kann deshalb nicht an allen Stellen Rücksicht genommen werden. Gegebenenfalls ist eine Verlegung von Leitungen wegen besserer Nutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Diese Möglichkeit der Leitungsverlegung und der besseren Nutzung der Grundstücke darf nicht durch ungünstig verlaufende Baugrenzen verbaut werden.

Jeder Bauantrag hat den Nachweis über die Einhaltung der entsprechenden Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu führen und dem Bauantrag die

Berechnung beizulegen. In den Festsetzungen wird die Berechnung der GRZ und GFZ von der maßgeblichen Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO gefordert.

16.2 Touristischer Bereich

In der eigentlichen Hotelanlage „SO 1“ sieht die Planung eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 vor. Das bestehende Hotel samt Umgriff soll eine bewusste Verdichtung erhalten.

Hingegen wird der Ferienhaus-Bereich auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach als eine sehr lockere Bebauung gehalten.

Diese Bebauung soll noch eine Tiefgarage mit Nebenräumen einschl. Erweiterungsmöglichkeit für künftige touristische Nutzungen über der Tiefgarage erhalten. Ein Gehweg (gleichzeitig Feuerwehrezufahrt), eine Parklandschaft, eine Blumenwiese mit Gehölzinseln und Laubbaum-Hochstämme sowie eine Versickerungsanlage soll hier entstehen.

17. Anbindung an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

Der Kindergarten Untergriesbach mit Kinderkrippe und Ganztagesbetreuung befindet sich derzeit in Erweiterung und bietet in einer fußläufigen Entfernung von ca. 900 m ausreichende Kapazitäten für die Kinder aus dem Erweiterungsbereich der Wohnbaugebiete des Planbereichs.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Grund- und Mittelschule „Am Hohen Markt“ mit einem schulischen Angebot von der Grundschule über das Mittelschulangebot bis hin zur Möglichkeit zum Ablegen des mittleren Schulabschlusses. Eine Anbindung der neuen Wohnsiedlung hin zu diesen beiden Schulen über bestehende Bürgersteige ist gegeben.

Über die unmittelbar am Plangebiet gelegenen Anbindungen an den ÖPNV können mit den bestehenden Schulbuslinien jeweils mit einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten auch die Realschule in Hauzenberg und die Schulen in Passau erreicht werden.

Das Gymnasium Untergriesbach ist über bestehende Fußwegverbindungen ebenfalls fußläufig in einer Entfernung von rund 1 km zu erreichen.

18. Anbindung an Ortsmitte sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten

Eine Anbindung der neuen Wohnsiedlung und auch der touristischen Einrichtungen hin zur Ortsmitte ist gegeben.

Parallel zu den bestehenden Straßen befinden sich durchgehende Bürgersteige, die zur Ortsmitte führen. Zudem bestehen weitere Fußwegverbindungen über das Schulzentrum und das Gelände der Pfarrkirchenstiftung direkt in den Ortskern. Der

Markt Untergriesbach plant derzeit auch eine Fußwegverbindung über das bestehende Wohngebiet „Am Südhang“ zum Ortskern.

Wie bereits dargestellt, lassen sich die Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und die Einzelhandelsangebote an der Gottsdorfer Straße und an der Wegscheider Straße in Entfernungen zwischen 1 km und 1,5 km so bequem fußläufig und mit dem Fahrrad erreichen.

19. Kinderspielplatz

Der bisherige Kinderspielplatz auf Fl.Nr. 1208 wird wegen der geplanten Bebauung aufgelöst.

Stattdessen wird ein Kinderspielplatz auf der Fl.Nr. 52 (Teilfläche) errichtet. Es handelt sich um die die Wiese der Pfarrkirchenstiftung.

Dieser Standort bietet sich an sowohl für die Kinder aus den Wohnbauten dieses Bebauungsplanes „WA 1, WA 2, WA 3 + WA 4“ als auch für die bereits bestehende Wohnbausiedlung „Am Südhang“.

20. Bauverpflichtung

Der Markt Untergriesbach wird mittels Eintragungen von Wiederkaufsrechten in den Verträgen des Grundstückskaufes bzw. entsprechenden Regelungen zu Ankaufsrechten in Erschließungsverträgen auf eine vertraglich gesicherte **Bauverpflichtung von zwei Jahren** bestehen. Sofern diese nicht erfüllt wird, ist eine angemessene einmalige Verlängerung möglich und spätestens dann wird das Grundstück weiterveräußert.

21. Vertragliche Vereinbarung

Zwischen dem Markt Untergriesbach und dem jeweiligen Vorhabensträger wird eine vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch durchgeführt.

22. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „Untergriesbach-Sonnenweg“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Die Umgebung ist ohnehin bereits von Wohnungsbau und der großen Mittelschule geprägt. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als mögliche Wohnbaufläche –

bisher Mischgebietsfläche – und zwar in Zentrumsnähe ist die nun angestrebte Entwicklung auch schon lange bekannt.

Auch steht die Planung in keinem erheblichen Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Vielmehr berücksichtigt die Planung die Vorgaben dieser Leitlinien. Durch die nachhaltige Entwicklung einer bereits beplanten und integrierten Fläche sowie die Schaffung vielfältiger Nutzungsformen für Wohnzwecke und die nachhaltige Entwicklung und Sicherung eines touristischen Betriebs stellt die Planung einen Baustein zur Zukunftsentwicklung des Marktes Untergriesbach dar.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Außerdem wurden durch 2 Gutachten – Schalltechnischer Bericht Nr. S2304043 mit ergänzenden Anmerkungen sowie Immissionsschutztechnisches Gutachten-Luftreinhalteung incl. Aktualisierung/ Ergänzung – nachgewiesen, dass keine nachteiligen Folgen durch den Hotelbetrieb für die gegenüberliegende Wohnbebauung erfolgen.

Teil B – UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Kurzdarstellung des Inhaltes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von **5,1627 ha**. Dabei handelt es sich um teils landwirtschaftliche Flächen (intensiv genutzter Acker/Wiese) und um bereits bestehende Bebauung bei der Hotelanlage (SO 1) sowie Wohnbauten (WA 2, WA 3 und WA 4).

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: ***geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit***

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Die Wiesen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1044, 1045, 889, 889/16 und 889/20, welche Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet werden sollen, sind naturfern und bieten wenigen Arten Lebensraum. Dieser Bereich war auch bisher bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen.

Ausgewiesen war auch die Hotelanlage einschließlich der Außenparkplätze sowie einer teilweise bebauten Gartenanlage. Die neu hinzugekommenen Bereiche der Hotelerweiterungen waren bisher intensiv genutzte Wiesenflächen.

Hingegen handelt es sich bei den Grundstücken mit der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach um eine bisher nicht im Bebauungsplan integrierte Fläche, welche augenblicklich als intensiv genutzter Acker bearbeitet wird.

Die Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach ist als ehemaliges Hotel bereits vorhanden und soll nun der Nutzung für mittelfristige Wohnbedarfe zugeführt werden. Es wird sich um ein Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements ohne die Bereitstellung einer Verpflegung handeln. Im südlichen Bereich befinden sich vorhandene befestigte Stellplätze, die durch eine Tiefgarage mit aufgesetztem Mitarbeitergebäude ersetzt werden sollen.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Da im Änderungsbereich aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nach den Feststellungen in der Ortseinsicht während des Planungsprozesses augenscheinlich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den geplanten Häusern neue, wertvollere Ökostrukturen geschaffen werden, als diese derzeit im Plangebiet zu finden sind. Die entsprechenden grünordnerischen Vorgaben werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Eine ähnliche Situation ergibt sich auch im Bereich der Hotelerweiterung. Hier sind aufgrund der derzeit betriebenen intensiven Landwirtschaft nach den Feststellungen in der Ortseinsicht während des Planungsprozesses augenscheinlich ebenfalls keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden.

Auch im Erweiterungsbereich auf den Flächen mit der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach sind in Folge der Bewirtschaftung als intensiv genutzte Ackerfläche während der Planung keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen festzustellen gewesen. Durch die sehr niedrige Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 in diesem Bereich, die naturnahe Bauweise der kleinen Ferienwohneinheiten sowie die geplante große extensive Blumenwiese mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen wird in diesem Bereich eine wesentliche ökologische Aufwertung erreicht. Auch vor der Hotelanlage entsteht eine Blumenwiese mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkung auf das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume** kann als **gering bis mittel** eingestuft werden.

Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung und Düngung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung (intensive Wiese sowie intensiv genutzter Acker).

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Sowohl im Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebiets als auch im Bereich der Hotelanlage und der Ferienhaus-Anlage wird der Oberboden durch die Bauarbeiten und die Errichtung der Gebäude jeweils in den Baufeldern der Gebäude verändert, abgetragen und versiegelt.

Der bestehende Oberboden ist jedoch soweit möglich für Geländeanpassungen wieder den Grün- und Gartenflächen zuzuführen.

Eine ähnliche Situation ergibt sich auch im Bereich der Grundstücke mit der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1, Gemarkung Untergriesbach. Durch die geringe Dichte der Bebauung in diesem Bereich und die Schaffung einer großen Blumenwiese mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen wird jedoch eine wesentliche ökologische Aufwertung des bisherigen intensiv genutzten Ackers entstehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut **Boden** ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Sämtliche Maßnahmen, die eine Versiegelung von Boden und somit einen gesammelten Abfluss von Niederschlags- und Oberflächenwasser bedeuten, müssen so gestaltet werden, dass sich möglichst keine oder nur verhältnismäßig geringe negative Auswirkungen auf den geordneten Wasserabfluss ergeben. Durch möglichst breitflächige Versickerung vor Ort sowie geordneten Ablauf ist der Wasserhaushalt zu erhalten.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Durch die Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen in den Bereichen der geplanten Gebäude sowie der geplanten Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten sowie die Erschließungsstraßen.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für Gartenbewässerung/Toilettenspülung benutzt werden muss. Außerdem werden für jede neue Bauparzelle und die Gebäude der Hotelanlagen-Erweiterung jeweils Retentionszisternen festgesetzt.

Die so bereits vorgedrosselte Ableitung für den Bereich des gesamten WA 1 hat in das neu zu schaffende Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1195 (Teilfläche), Gemarkung Untergriesbach zu erfolgen. Von hier aus wird wiederum eine gedrosselte Einleitung in ein geeignetes Gewässer erfolgen.

Bei der Fläche der WA 2 finden keine Erweiterungen statt.

Ebenso werden für die Erweiterungsbauten von WA 3 + WA 4 und für die gesamten Ferienhäuser der SO 2 + SO 3 Retentionszisternen festgesetzt. Die gedrosselte Ableitung für diese Bereiche wird dann in die Muldenrigolen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1208, Gemarkung Untergriesbach eingeleitet und versickert. Die Versickerungsfähigkeit ist gegeben (siehe Anlage „Sickertest“ bei den textlichen Festsetzungen).

Auch das Oberflächenwasser für die Erweiterungsbauten der Hotelanlage (SO 1) wird in Zisternen gesammelt und dann in Muldenrigolen eingeleitet und versickert. Bei den Bestandsgebäuden der Hotelanlage ist bereits eine Versickerung vorhanden.

Durch diese großflächigen Versickerungen des Niederschlagswassers wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt in diesem Bereich soweit als möglich wieder zugeführt. Oberflächenwasser, welches nicht ortsnah versickert werden kann, wird über die Retentionszisternen und den Regenrückhalteteich kontrolliert abgeleitet (betrifft WA 1).

Die Auswirkungen der Planungsumsetzung auf das Schutzgut **Wasser** sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden (intensive Wiese, intensiver Ackerbau).

Der Änderungsbereich umfasst eine relativ kleine Fläche ohne kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die zu erwartende Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als mittel einzustufen. Positiv werden sich die Festsetzungen bezüglich Grünordnung in Form der beiden Blumenwiesen mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen auswirken. Geplante großzügige Außenanlagen bei der Hotelanlage dienen ohnehin touristischen Vorstellungen. Daneben wird das Mikroklima im Bereich des Plangebiets auch durch die entsprechenden Grünordnungen für die Gartenanlagen und den „grünen Dorfanger“ beeinflusst. Im entstehenden Quartier ist somit insbesondere in den Sommermonaten nicht mit einer Überhitzung zu rechnen. Die Grünstrukturen wirken sich auch positiv auf die umliegende Bestandsbebauung aus.

Die Schadstoffbelastung durch das Heizhaus beim Hotel wurde durch ein Gutachten nachgewiesen. Bei entsprechender Kaminhöhe ist keine negative Entwicklung für die gegenüberliegende Wohnsiedlung gegeben.

Außerdem wurde eine Bescheinigung des Kaminkehrermeisters erstellt.

Laut Gutachten des Ingenieurbüros ist folgende Zusammenfassung für die umgebende Wohnbebauung vorhanden:

- im vorliegenden Fall ist die ausreichende Verdünnung für die bestimmende Kaminhöhe maßgeblich
- aufgrund der geringen Emissionsmassen, Ströme sowie der deutlichen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen ist die freie Luftströmung ausschlaggebend
- da diese mit der bestehenden Kaminhöhe von 12,0 m über Geländeoberkante gegeben ist, ist durch eine weitere Erhöhung des Kamins für die in deutlicher Entfernung schutzbedürftigen Nutzungen kein signifikanter Unterschied der Emissionssituation zu erwarten
- Die Kaminhöhe von 12 m ist ausreichend und geeignet, um eine angemessene Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten

Trotzdem wird die Kaminhöhe auf 13,0 m über GOK erhöht.

In der Bescheinigung des Kaminkehrermeisters wurden folgende Punkte allesamt mit „JA“ beantwortet (jeweils nach der 1. BImSchV):

- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Feuerungsanlage (§ 4 Abs. 1)
- vorhandenes Wärmespeichervolumen ausreichend (§ 5 Abs. 4)

- Abstand der Austrittsöffnung des Schornsteins zum Dach ausreichend (§19 Abs. 1 Nr. 1)
- Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen ausreichend (§ 19 Abs. 1 Nr. 2)
- Feuerungsanlage nach Herstellerangabe für verwendete Brennstoffe geeignet (§ 4 Abs. 1 bzw. § 5 Abs. 2 + 3)

Durch die in der Begründung beschriebenen Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie in den Bereichen der Neubebauung wird im Rahmen der Planungsumsetzung auch auf eine nachhaltige Entwicklung von Bauleitplanungen des Marktes als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz geachtet.

Insgesamt ist hinsichtlich des Schutzguts **Klima** von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Beim von der Planung umfassten Gebiet handelt es sich bisher um eine das Umfeld dominierende bestehende Hotelanlage inmitten landwirtschaftlich geprägter Nutzflächen ohne eine städtebaulich sinnvolle natürliche Abgrenzung und verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild. Daneben erstreckt sich der Planungsbereich auf ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet (Fl.Nrn. 1211, 1209, 1209/1, 1209/2, 1212, 1213, 1213/1 und 1213/2) sowie um eine intensiv genutzte Wiese (bereits im aktuellen Plan als MI ausgewiesen und zukünftig WA 1) sowie um einen intensiv genutzten Acker (in Zukunft SO 2 + SO 3).

Alle Flächen sind von Süden her einsehbar und verfügen über keine städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt ein beeinträchtigender Eingriff in das Landschaftsbild, welches sich im Plangebiet derzeit teilweise als typische Kulturfläche im Rahmen der bäuerlichen Landwirtschaft und teilweise als bereits als bebaute Fläche darstellt.

Um diesen Eingriff zu kompensieren sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Vor allen Dingen bezüglich der Fernwirkung ist zu sagen, dass die Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen bei der Hotelanlage einerseits und die Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen bei den Ferienhäusern andererseits eine sehr positive Maßnahme darstellen (sowohl auf Fl.Nr. 1197 als auch auf Fl.Nr. 1208, alle Gemarkung Untergriesbach).

Neben den geplanten Gebäuden müssen insbesondere auf privaten und öffentlichen Flächen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgesetzt.

Außerdem schließen die Planflächen an bestehende bauliche Strukturen an.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** können mit der Stufe **mittlere** Erheblichkeit beurteilt werden.

Schutzgut Mensch (Erholung/Lärm)

Bestand:

Das Plangebiet ist im südwestlichen und nordöstlichen Bereich bereits jetzt bebaut. Der südwestliche Bereich ist derzeit schon der Standort des Hotelbetriebs mit Stellflächen und Außenanlagen, während der nordöstliche Bereich aktuell bereits überwiegend dem Wohnen dient. Die Nutzung des ehemaligen Hotels „Sonnenhof“ als Beherbergungsbetrieb hat sich in der jüngeren Vergangenheit hin zu einer Wohnnutzung (Vermietung von möblierten Zimmern/Appartements) geändert. Somit ist auch die Gebietsbelastung in diesem Bereich durch wegfallenden An- und Abreiseverkehr sowie reduzierte An- und Abfahrten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen gesunken.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet besteht eine Vorbelastung. Insbesondere die regelmäßige Bewirtschaftung der Flächen mit häufigem Maschineneinsatz und die Anwendung landwirtschaftlicher Dünge- und Schutzmittel begründen die Annahme, dass die Planfläche durch die bisherige landwirtschaftlich intensive Nutzung eine Vorbelastung erfahren hat.

Die vorbeiführende Straße „Vorm Haus/Südümgehung“ dient nicht nur der Gebietserschließung, sondern auch als weiterführende Straße zur Erschließung der nachfolgenden Wohnbaugebiete (Untergriesbach Süd I und II). Hier ist nahezu ausschließlich der Quell- und Zielverkehr dieser Bereiche auf dieser Straße zu verzeichnen. Im Falle von Straßensperrungen der B388 durch den Ortskern wird die Straße in Ausnahmefällen und zeitlich befristet für Umleitungen genutzt. In diesen Fällen (ca. 2 bis 3 Tage pro Jahr) wird auch überörtlicher Verkehr über diese Straße geführt.

Hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten der aktuell vorhandenen Gebietsstruktur ist festzustellen, dass derzeit eine Kombination aus landwirtschaftlichen Flächen, einem touristischen Bereich und einem planerisch festgelegten Mischgebietsbereich vorliegt. Im Wesentlichen handelt es sich um eine weitgehend ruhige Nutzung als Kombination zwischen Wohnen und Erholung, die aktuell von bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereichen durchzogen ist.

Grundsätzlich fügt sich das Gebiet in die bestehende Siedlungsstruktur im Umfeld ein. Auch die bebauten Bereiche sind weitgehend von einer landschaftstypischen Grünstruktur durchzogen. Das Wohn- und Lebensumfeld der Menschen in diesem

Bereich kann mit dem einer typisch ländlichen Siedlungsstruktur in Ortsrandlage beschreiben werden.

Sehr wichtig sind jedoch die beiden großen Eingrünungsmaßnahmen bei Hotel und den Ferienhäusern, jeweils im Süden.

Im Urkataster des Marktes Untergriesbach waren solche Eingrünungsmaßnahmen im südlichen Bereich bereits früher vorhanden, um eine Zäsur zwischen bebauter Fläche und landwirtschaftlicher Fläche zu bilden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Durch die Umsetzung der Planung wird die Gebietsstruktur neu geregelt und klarer definiert. Der bisher in der Planung beinhaltete Mischgebietsbereich wird durch einen allgemeinen Wohngebietsbereich ersetzt. Zudem wird sich eine Zweiteilung des Gebiets in einen Teilbereich Wohnen und einen Teilbereich Tourismus ergeben. Durch beide Maßnahmen wird eine klarere Struktur im Plangebiet geschaffen. Das Lebensumfeld der Menschen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen wird sich durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf die gesunden Lebensverhältnisse nicht wesentlich ändern.

Die mit der Herausnahme des bestehenden Mischgebiets verbundene Reduzierung der Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich wirkt sich ebenso positiv auf die Umgebung aus, wie der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der beiden bisher unbebauten Planbereiche WA 1 und So 2. Negativ ist hingegen einzuordnen, dass die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Verlust von natürlichem Wohnumfeld darstellt. Hier kann jedoch festgestellt werden, dass sowohl im Bereich des Hotelgrundstücks (Fl.Nr. 1197, Gemarkung Untergriesbach) als auch auf der Ferienhaus-Chalet-Fläche der Fl.Nrn. 1208 + 1208/1 großzügige Grünflächen und vor allen Dingen große Blumenwiesen mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen neu geschaffen werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastung im Plangebiet ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung der Planung mit einer moderaten Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen ist. Sowohl die zur Bebauung geplanten Flächen als auch die Entwicklung des touristischen Betriebs werden zu neuen Verkehrsbewegungen führen. Diese sind jedoch aufgrund des begrenzten Umfangs der Weiterentwicklung überschaubar und führen zu keiner beeinträchtigenden Belastung. Durch die künftige Strukturierung des Gebietes wird zudem nicht das gesamte Plangebiet von allen Fahrzeugbewegungen betroffen sein, sodass sich für die einzelnen Bereiche keine wesentliche Verschlechterung ergeben wird.

Um das gegenüberliegende Allgemeine Wohngebiet (WA 1) schallschutztechnisch zu schützen, wurde von Ingenieurbüro GeoPlan ein Schalltechnischer Bericht erstellt. Danach müssen Schallschutzwände im Bereich der Parkflächen der Hotelanlage erstellt werden.

Positiv werden sich bezüglich dieses Aspekts der Wegfall der Mischgebietsfestsetzung und der landwirtschaftlichen Nutzung in einem Kernbereich des Plangebiets auswirken.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** auf der Stufe **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet.

Somit sind die Schutzgüter **Kultur- und sonstige Sachgüter** nicht von der Planung betroffen. Sollten im Rahmen der Planungsumsetzung Feststellungen zum Vorhandensein derartiger Schutzgüter gemacht werden, ist hier eine nachträgliche Beurteilung vorzunehmen.

Tabellarische Zusammenfassung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.0 Entwicklungen

3.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der von dieser Planung umfasste Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untergriesbach Sonnenweg“ stimmt weitgehend mit der Planung „Untergriesbach West Erweiterung“ überein. Eine Erweiterung des Plangebiets erfolgt ausschließlich in Richtung Süden auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1197 und 1208 + 1208/1, jeweils Gemarkung Untergriesbach. Diese Flächen werden zur Weiterentwicklung der touristischen Angebote sowie zur Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Eingrünung und Gebietsabgrenzung zur freien Landschaft hin sowie zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung in die Planung einbezogen.

Zur bisherigen baulichen Entwicklung auf Basis des bereits vorhandenen Bebauungsplanes „Untergriesbach West Erweiterung“ einschließlich der hiermit verbundenen Deckblätter ist festzustellen, dass das Hotel bereits seit Jahren vorhanden

ist und sich als Beherbergungsbetrieb an diesem Standort stetig und nachhaltig weiterentwickelt hat. Ein Teil des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA 2, WA 3 und WA 4) ist ebenfalls bereits seit Jahren vorhanden.

Wie beschrieben waren die Hauptflächen der künftigen Bereiche „allgemeines Wohngebiet“ bisher bereits im Bebauungsplan „Untergriesbach West Erweiterung“ enthalten, darin jedoch ebenso wie das Hotelgebiet als Mischgebiet dargestellt. In diesem MI-Bereich (künftig WA 3) ist auch das bisherige Hotel „Sonnenhof“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach bereits seit Jahren vorhanden. Die Hotelnutzung hat sich im Laufe der jüngeren Vergangenheit jedoch in eine Wohnnutzung zur Vermietung von möblierten Zimmern und Appartements gewandelt.

3.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan „Untergriesbach Sonnenweg“ will der Markt Untergriesbach die Ziele erreichen, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau an die aktuellen Anforderungen anzupassen und Innenentwicklungspotentiale besser zu nutzen und andererseits eine nachhaltige Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebs samt touristischen und versorgenden Nebeneinrichtungen (Tiefgarage, Chalet-Gebäude, Heizhaus für Hotelanlage, Betriebsleiterwohnhaus und ähnliches) zu ermöglichen.

Im Bereich nördlich des Sonnenweges soll auf Basis der bisherigen Bauleitplanung ein WA-Bereich (WA 1) entstehen, der im Wesentlichen die bestehenden Planungsansätze aufgreift und diese an einigen Stellen optimiert. Insbesondere im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 889, Gemarkung Untergriesbach soll durch eine Nachverdichtung im Bereich bisher auch schon vorgesehener Mehrfamilienhäuser das vorhandene Flächenpotential besser ausgeschöpft werden. Durch die Vorgabe zur Errichtung einer Tiefgarage soll weitere Bodenversiegelung vermieden werden.

Im südöstlichen Bereich des Grundstückes ist ein Dorfanger geplant. Dies dient der Schaffung eines Puffers hin zur Straße und zum bestehenden Hotel. Zudem bringt dies den Vorteil mit sich, dass die hier zusammenlaufenden Kanalstränge nicht verlegt werden müssen. Die übrige Planung in diesem Bereich bleibt weitgehend der bisherigen Planung angepasst.

Im Bereich des Hotels (SO 1) sieht die Planung eine angemessene Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen und Süden vor, um der künftigen Entwicklungsstrategie des Hotels Rechnung zu tragen.

Im westlichen Erweiterungsbereich wurde zur nachhaltigen Ausrichtung der Betriebsstrukturen ein Heizhaus errichtet, um den Hotelbetrieb und künftig gegebenenfalls auch weitere Gebäude im Planbereich mit Wärme aus erneuerbaren Energieträgern versorgen zu können. Ziel der Planung in diesem Bereich ist somit die Nachhaltigkeit und das Bestreben, eine klimafreundliche Betriebsentwicklung zu gewährleisten sowie im Optimalfall energieautarke Betriebsstrukturen zu ermöglichen.

Neben dem Heizhaus sind in diesem Bereich ein Betriebsleiterwohnhaus und verschiedene Versorgungseinrichtungen für das Hotel vorgesehen.

Südlich der bestehenden Hotelanlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197, Gemarkung Untergriesbach soll als Abschluss des Hotelbereichs zur freien Landschaft hin eine Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen entstehen. Diese dient zugleich als Ortsrandeingrünung.

Auf den Grundstücken der Fl.Nr. 1208/1 + 1208, Gemarkung Untergriesbach (SO 2 + SO 3) ist die Entwicklung eines zusätzlichen Angebotes für den Tourismus vorgesehen. Hier sollen Ferienhäuser als zusätzliches Angebot des Hotelbetriebs entstehen. Alle Gebäude in diesem Erweiterungsbereich sollen nur erdgeschossig und mit Gründächern sowie versetzten Pultdächern ausgeführt werden. Auch hier ist im südlichen Bereich als Abschluss des Hotelbereichs zur freien Landschaft hin, zugleich als Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsfläche eine große Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen vorgesehen.

Im Umgriff zu diesen zusätzlichen Gebäuden auf der Fl.Nr. 1208/1, Gemarkung Untergriesbach ist vorgesehen, die Stellplätze für die Ferienhäuser in einer Tiefgarage zu errichten, um wiederum eine unnötige Versiegelung der Fläche zu vermeiden. Über der Tiefgarage soll eine Erweiterungsmöglichkeit für künftige touristische Nutzungen entstehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden sich nur hinsichtlich des ehemaligen Hotels Sonnenhof (Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach) Änderungen ergeben. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) eingestuft, um die Betriebsform eines Mehrpartien-Wohngebäudes zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements in bauleitplanerischer Hinsicht zu berücksichtigen.

Der südliche Teil dieses Grundstückes soll ebenfalls besser genutzt werden, um so eine Nachverdichtung dieses Bereiches zu erreichen.

Mit einer Tiefgarage und einem darauf errichteten Gebäude zur Wohnnutzung für Hotelmitarbeiter sollen hier zusätzliche Wohneinheiten entstehen, die den Bedarf an kleineren Wohnungen in Untergriesbach – vorrangig für Hotelmitarbeiter – aber auch für Allgemeinheit bedienen sollen.

Auf der Fl.Nr. 1195 (Teilfläche), Gemarkung Untergriesbach soll der Regenwasserrückhalteteich entstehen, welcher nach derzeitigem Planungsstand für die ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich wird, wenn die Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 889, 889/16, 889/20, 1044 und 1045 jeweils Gemarkung Untergriesbach umgesetzt wird.

Die Oberflächenentwässerung bezüglich der Nutzung und Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1208/1, Gemarkung Untergriesbach sowie den Neubauten auf den Fl.Nr. 1212 und 1213/2 wird durch entsprechende Einrichtungen zur Versickerung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1208 sichergestellt.

Ein gesondertes Wasserrechtsverfahren für den Regenwasserrückhalteteich wird derzeit vorbereitet und bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt.

3.3 Alte Grünordnung

Lediglich im Bereich des künftigen allgemeinen Wohngebietsbereichs (WA 2, WA 3 und WA 4) sind bisher Bäume und Grünstrukturen vorhanden, die in Grundzügen den Darstellungen des bisher geltenden Bebauungsplanes entsprechen. Ebenso sind auf dem Hotelgrundstück einige kleinere Bäume vorhanden.

Die bisher unbebauten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Neue Grünordnung

Durch die Vorgaben in der vorliegenden Bauleitplanung werden die bisher vorhandenen Elemente der Grünordnung in den bereits bebauten Bereichen übernommen, strukturiert und gesichert. In den aktuell unbebauten Bereichen des Plangebiets werden durch Vorgaben in der Grünordnung neue Strukturen geschaffen, die eine natur- und landschaftsverträgliche Umsetzung der Planung gewährleisten soll. Zudem soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele aus der Neufassung des Flächennutzungsplanes und dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Grünstruktur am künftigen Ortsrand entstehen, die eine bestmögliche Einbettung des Plangebiets in das Landschaftsbild gewährleistet, historische Entwicklungen wiederaufnimmt und zudem eine Aufwertung des Plangebiets für die dort lebenden Menschen bedeutet.

Gerade die großzügigen beiden Blumenwiesen mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen im südlichen Bereich des Hotelgrundstücks und auf dem Ferienhausgrundstück verleihen dem Gesamtgebiet einen sehr hohen ökologischen Mehrwert.

Eine zusätzliche Aufwertung erfährt die Planung auch durch den Dorfanger im Allgemeinen Wohngebiet (WA1), der als zentraler Treffpunkt im gesamten Gebiet dienen kann und die Grünstrukturen des Planbereichs aufnimmt und nochmals aufwertet. Daneben sieht die Planung insbesondere in den Bereichen mit nicht so dichter Bebauung auch die Umsetzung von Grünordnungen auf Privatgrundstücken vor.

3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im Planbereich befinden sich **weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet**.

3.6 Zielvorgabe

Wohngebiete und touristische Anlagen sollen an Standorten geschaffen und entwickelt werden, an denen bereits Wohngebiete einerseits und Hotelanlagen andererseits vorhanden sind.

Beides ist bei dieser Bauleitplanung der Fall:

- Im Bereich der künftigen allgemeinen Wohngebietsflächen des Plangebiets ist seit Jahren ein rechtsgültiger Bebauungsplan sowie in weiten Teilen eine Bebauung vorhanden.
- Die künftigen Wohnbaubereiche schließen direkt an bestehende Wohnbaubereiche an.
- In den künftigen Bereichen „SO Tourismus und Hotel“ besteht eine gewachsene Hotelanlage, für die durch die Bauleitplanung eine nachhaltige Konzeption und Zukunftsentwicklung zur Erweiterung festgelegt wird.
- In unmittelbarer Nähe befinden bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Einzelhandel, Gesundheitseinrichtungen und Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, Kirche, ÖPNV-Anbindung, etc.).
- Sämtliche Hapterschließungen (Straße, Wasser, Kanal, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können sehr leicht durchgeführt werden

FAZIT:

Aufgrund der vorstehend angeführten Standortvoraussetzungen sowie aller Einschätzungen und Bewertungen, die sich aus der Begründung und dem Umweltbericht ergeben, ist das Plangebiet für die Umsetzung der Ziele des Marktes hinsichtlich der Entwicklung von zentrumsnahen Wohnbauflächen, einer Nachverdichtung im Bereich von Bestandsbebauung und einer nachhaltigen Zukunftsentwicklung von touristischen Angeboten bestens geeignet.

3.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung u. ä. aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von

wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten)

- Festsetzung einer Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei längeren Garagenzufahrt (über 5,0 m) zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich; Begrünung der Restfläche
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne sowie eines Sickerraumes
- Vorgabe zur Nutzung von Dachflächen zur Produktion von erneuerbarer Energie (Photovoltaikanlagen) und Empfehlung zur Kombination mit geeigneter Speichertechnik im Bereich der neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Planung einer gemeinsamen Vernetzung und Energie- bzw. Speichernutzung in diesen Bereich als Angebotsinfrastruktur der Kommune.

3.8 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden; lediglich Stichstraßen müssen noch neu errichtet werden
- Die Haupt-Wasserversorgungsleitung einschließlich der notwendigen Hydranten für den Feuerschutz sind bereits vorhanden.
- Die Haupt-Wasserleitungen sind bereits vorhanden. Es müssen nur noch Stichleitungen und Grundstücksanschlüsse erstellt werden.
- Die Haupt-Abwasserleitungskanäle sind bereits vorhanden
- Die ordnungsgemäße und kontrollierte Oberflächenentwässerung wird hauptsächlich über die neu zu errichtenden Zisternen und über den neu zu errichtenden Regenwasserrückhalteteich sichergestellt. Außerdem wird auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1208/1 + 1208 sowie auf den Fl.Nrn. 1197 + 1197/3, jeweils Gemarkung Untergriesbach eine Versickerungsanlage festgesetzt
- Die Hauptleitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie sind bereits vorhanden; die einzelnen Zuleitungen müssen noch erstellt werden

3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Wie zuvor beschrieben, ergeben sich durch die Umsetzung der Planung verschiedene umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie weitere Belange des Lebensumfeldes der Menschen, die im Plangebiet und daran angrenzend leben.

Um das gegenüberliegende Allgemeine Wohngebiet (WA 1) schallschutztechnisch zu schützen, wurde von Ingenieurbüro GeoPlan ein Schalltechnischer Bericht erstellt. Danach müssen Schallschutzwände im Bereich der Parkflächen der Hotelanlage erstellt werden.

Durch die geplante Bebauung und die beabsichtigte Nachverdichtung sowie die Entwicklung der Versorgungsanlagen und Erweiterungsbereiche für die Hotelnutzung gehen einerseits Natur- und landwirtschaftliche Freiflächen verloren und andererseits entstehen durch die geplanten Nutzungen Auswirkungen auf die Lebens- und

Wohnqualität im Plangebiet. Allein durch die Neuschaffung von Wohnraum und Nutzflächen werden die Frequentierung des Bereichs durch Fahrzeuge und die Nutzungsinteressen durch verschiedene Personengruppen steigen. Daneben führen neue Bebauung sowie Erweiterungen und Nachverdichtungen bestehender Strukturen zu Veränderungen im Vergleich zum bisherigen Bestand. Zugleich werden bisher landwirtschaftlich genutzte Naturflächen umgewandelt. Ein Großteil dieser Flächen ist allerdings bereits jetzt Bestandteil der bisherigen Bebauungsplanung gewesen.

Aus den vorangegangenen Darstellungen der Begründung zum Bebauungsplan und den Ausführungen im Umweltbericht geht bereits hervor, dass durch verschiedene Maßnahmen eine Vermeidung von negativen Auswirkungen erreicht werden soll oder unvermeidliche Auswirkungen kompensiert werden sollen.

Besonders mögliche Beeinträchtigungen für die Menschen im Plangebiet und in direkt angrenzenden Bereichen finden hier Berücksichtigung. An erster Stelle sind hier Auswirkungen durch Lärm oder andere Immissionen zu berücksichtigen. Wie bereits beschrieben, wird die Erweiterung der Nutzflächen und des Nutzungsangebots zu erhöhten Verkehrsbewegungen führen. Diese werden allerdings durch die Strukturierung des Plangebiets auf die verschiedenen Einzelbereiche innerhalb des Bebauungsplanes aufgeteilt und insgesamt keine unverhältnismäßige oder gar beeinträchtigende Erhöhung darstellen.

Durch die Umsetzung des Heizwerks für das Hotel sowie die möglichen Erweiterungen des touristischen Angebots im Planbereich sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menschen zu erwarten. Die Anlage des Heizwerks ist bedarfsgemäß dimensioniert und am Rande des Plangebiets platziert. Durch die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Lärm-, Geruchs- und ggf. Partikelemissionen der Anlage und eine bauliche Konzeption gemäß dem Stand der aktuellen Technik wird eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung ausgeschlossen. Zudem werden bezüglich dieser umweltbezogenen Auswirkungen auch Festsetzungen in der Planung getroffen, die die Anordnung der Garagen im unmittelbar angrenzenden Bereich zwischen Heizwerk und künftigen Wohngebäuden als weiteren Puffer vorsehen (siehe Gutachten sowie ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüro Hoock & Partner).

Die Verlagerung eines Großteils der geplanten Stellplätze, insbesondere in den Bereichen der Nachverdichtung und der Errichtung von größeren Wohngebäuden in die hier ebenfalls vorgesehenen Tiefgaragen, führen zu einer Vermeidung unverhältnismäßiger Flächeninanspruchnahmen. Diese flächenbewusste Planung wird auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermeiden. Durch Bauformen der Mehrfamilienhausnutzung und nachhaltige Baukonzepte im touristischen Bereich kann der Eingriff in bisher unbeplante Bereiche minimiert werden. Durch den bewussten Umgang mit den Flächen wird auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Die Umsetzung der Planung wird auch im Bereich des anfallenden Oberflächenwassers Auswirkungen ergeben. Speziell in diesem Punkt sind verschiedene Maßnahmen zur

Vermeidung unkontrollierten Abflusses geplant. Mit der vorgesehenen ortsnahe Versickerung im Bereich des touristischen Sondergebiets ist eine Maßnahme geplant, die genau den Zielen der Wasserwirtschaft entspricht. Für die übrigen Bereiche werden mit der Kombination aus grundstücksbezogenen Retentionszisternen und einem Regenrückhalteteich ebenfalls für Untergriesbach neue Maßnahmen zur Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen.

Neben den dargestellten eher beeinträchtigenden oder negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und sein Lebensumfeld werden sich im Falle der Umsetzung der Planung auch positive Aspekte für den Planbereich ergeben. Die Verlagerung von Maschinenlärm und Emissionen der Landwirtschaft weg von der bereits bestehenden Bebauung wird hier zu einer Verbesserung führen. Weiterhin werden die großzügigen Pufferflächen der Blumenwiesen künftig Konflikte zwischen der Plannutzung und den Interessen der angrenzenden Landwirtschaft vermeiden. Nicht zuletzt wird die Neustrukturierung des Plangebiets mit der klaren Aufteilung zwischen Wohnnutzung und touristischem Bereich sowie dem Wegfall der bisher festgesetzten Mischgebietsnutzung eine Verbesserung für die Lebensverhältnisse im Plangebiet bedeuten.

4.0 Klimaschutz

Wesentlicher Punkt im Rahmen der Vorberatungen zur Vorbereitung der vorliegenden Bauleitplanung waren die Auswirkungen auf das Mikroklima des Plangebiets und dessen Umfeld sowie der Klimaschutz im Allgemeinen. Insbesondere hat sich der Marktgemeinderat mit den Aspekten der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Einsparung von Energie auseinandergesetzt.

Um die Klimaziele zu erreichen und die Energiewende voranzutreiben, sind auch auf der kommunalen Ebene in den Bauleitplanungen die Aspekte der Energieeinsparung und die Nutzung regenerativer Energieformen von großer Wichtigkeit. Diese Aspekte werden insbesondere durch folgende Festlegungen berücksichtigt.

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass sich die Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien ausrichten muss, um die Dachfläche nach Süden zu sichern. Diese Ausrichtung dient dazu, die Voraussetzung für Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik zu schaffen. Eine Ausnahme dieser Firstausrichtung kann nur zugelassen werden, wenn z.B. Mehrfamilienhäuser in U-Form oder einer Hofsituation errichtet werden sollen. Hier wird in den textlichen Festsetzungen dann verankert, dass für eine PV-Nutzung auch Dachflächen geeignet sind, die nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.
- Für Neubauten im Plangebiet wird festgelegt, dass die Nutzung der Dachfläche zur Produktion erneuerbarer Energien mittels Dachflächenphotovoltaikanlagen zwingend vorgeschrieben ist. Die Dimensionierung der Anlage ist an den zu

erwartenden Verbrauch des Gebäudes anzupassen und mit einer geeigneten Speichertechnik zu kombinieren.

- Der Markt Untergriesbach wird im Zuge der Erschließung der neu zu bebauenden Flächen die Strukturen zur gegenseitigen Versorgung der Gebäude mit regenerativ erzeugter elektrischer Energie schaffen und auch das Angebot zu einer gemeinsamen Speicherlösung machen. Mit dieser Maßnahme soll die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien verbessert werden.
- Es müssen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-55 gebaut werden (Wunschvorstellung: KfW-40-Standard).
- Die Ferienhäuser erhalten Gründächer im Bereich parallel zur Straße „Vorm Haus“ bzw. versetzte Pultdächer im südlichen Bereich
- Die Heizung- und Warmwasserversorgung für die Hotelanlage und die Ferienhäuser erfolgt durch das Heizhaus. Dieses Heizhaus wird mit Hackschnitzel gespeist. Eine „Notversorgung“ über Gas muss ebenfalls gegeben sein.

5.0 Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Flächen WA 1, WA 2 und WA4

Vorbemerkung:

Beim Bereich des geplanten Abschnitts der künftigen Bebauung WA 1 handelt es sich aktuell um eine unbebaute Fläche (intensiv bewirtschaftete Wiese). Die Flächen der Planbereiche WA 2 und WA4 sind bereits weitgehend bebaut.

Nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte – WA 1

Das Bruttobauland auf den Parzellen weist folgende Flächenverteilung auf:

Größe dieses Abschnittes 1,074 ha = 10.740,00 m²

Maximal bebaubare Fläche:

Grundstücksgröße	x	0,3 GRZ		
10.740,00 m ²	x	0,3	=	3.222,00 m ²

5.2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung für Bebauungsplan:

gilt nur für WA 1 (die Flächen von WA2 und WA4 sind bereits weitgehend bebaut; die Flächen von WA3 sind bereits bebaut bzw. durch den großen Parkplatz versiegelt)

5.2.1 Planungsvoraussetzungen

5.2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

5.2.2 Vorhabenstyp

5.2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

5.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Die festgesetzte GRZ bei den Wohngebäuden ist nicht größer als 0,30.

5.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

5.2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
werden nicht betroffen.

ja nein

5.2.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

5.2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraßen sind bereits vorhanden; lediglich die Planstraße der Fl.Nr. 900/1 und die schmale Erschließungsstraße bei Fl.Nr. 1044 müssen neu errichtet werden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten (ab 5,0 m) nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.
- Durch die Verlagerung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird auf zusätzliche Versiegelungen für Stellplatzflächen verzichtet.

5.2.5 Schutzgut Wasser

5.2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

5.2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im angrenzenden Wohngebiet nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

5.2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Für das übrige Regenwasser muss ein Sickerraum geschaffen werden. Erst danach wird das übrige Regenwasser dem Mischwasserkanal gedrosselt zugeführt in den Regenrückhalteteich

5.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

5.2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

Erläuterung:

Das Plangebiet wird aus einem bereits bestehenden Bebauungsplan entwickelt und grenzt im Norden und Nordwesten an eine Wohnbebauung an. Zudem ist der Hauptteil des touristischen Bereichs mit dem Haupthaus des Hotels bereits als Bestand vorhanden.

5.2.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja nein

Erläuterung:

Die Umsetzung der Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Zwar liegt das Plangebiet an der südlichen Hangseite des Marktes Untergriesbach und ist hier auch einsehbar. Durch die bereits vorhandene Bebauung, die Anpassung an die Höhenlagen sowie die vorgesehene Eingrünung im südlichen Bereich mit großzügig angelegten Streuobstwiesen und Grünanlagen wird das Landschaftsbild im Gegensatz zum jetzigen Bestand aufgewertet.

5.2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

Mit der Ausbildung eines grünen Ortsrandes insbesondere durch die Blumenwiesen (siehe Planliche und Textliche Festsetzungen) wird eine bestmögliche Einbindung in das Landschaft erreicht und zugleich ein historisches Element der Ausbildung eines Grüngürtels um den Hauptort wieder aufgenommen, wie dies z.B. im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Ziel angeführt wird.

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf bei WA 1!

6.0 Umweltauswirkungen bei SO 1, SO 2, SO 3

6.1 Ausschließungen

Diese Bereiche haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Bei der Erweiterungsfläche von SO 1 handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche. Bei den Flächen SO 2 + SO 3 jedoch um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (jeweils **Kategorie I**).

Bei diesen Flächen wird der Versiegelungsgrad durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor.

Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche und um kein Quellschutzgebiet.

Die geplanten Gebäude beeinträchtigen weder exponierte weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Baukörper wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

6.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1197, Gemarkung Untergriesbach ist das Hotel bereits bestehend. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1212, Gemarkung Untergriesbach, soll das bisherige Hotel als künftiges Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements umgestaltet werden einschließlich eines Tiefgaragen-Gebäudes
- Auf dem Hotelgrundstück ist eine Blumenwiese vorgesehen; auf den Grundstücken der künftigen Ferienhäuser auf den Fl.Nrn. 1208 + 1208/1 ist ebenfalls eine große Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen vorgesehen

6.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Punkte, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

6.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

6.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Durch diesen Bebauungsplan sind die Umweltbelastungen nicht größer als bisher, da es sich um eine Erweiterung / Verdichtung bei der Hotelanlage sowie eine sehr dezidierte Bebauung mit Ferienhäusern auf der Fl.Nr. 1208/1 handelt und auch bei den einzelnen Allgemeinen Wohngebiet-Bereichen lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt wird.

6.6 Bereich SO 1 (Hotelanlage mit Infrastruktureinrichtungen + Parkplätzen)

(Flächen und Parkplätze die schon bebaut sind, können abgezogen werden)

a) Gesamtgrundstücksfläche bei den Flur-Nummern 1197/3, 1197/2 + 1197		8.945,83 m ²
abzüglich bestehende Gebäude:		
Hotel	./.	1.509,87 m ²
best. Nebengebäude	./.	55,04 m ²
abzüglich Parkflächen incl. Zufahrten Parkplatz 1 + Parkplatz 2	./.	1.503,19 m ²
		<hr/>
	Differenzbetrag	5.877,73 m ²

b) GRZ 0,40

c) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I (intensive Wiesenfläche bei den bisher nicht bebauten Flächen)

d) Kompensationsfaktor:
 Gemäß Leitfaden: 0,3 – 0,5
 Gewählt: **Mittelwert** **0,4**

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche	x	Mittelwert		
5.877,73 m²	x	0,4	=	2.351,09 m²

6.7 Bereich WA 3 (Fl.Nr. 1212) – Bestehendes Gebäude mit neuer Tiefgarage und aufgesetztem Mitarbeitergebäude

(Flächen und Parkplätze die schon bebaut sind, können abgezogen werden)

a) Gesamtgrundstücksfläche		2.555,17 m ²
abzüglich best. Gebäude	./.	504,95 m ²
abzüglich Stellplätze incl. Zufahrten	./.	647,69 m ²
		1.402,53 m ²
	Differenzbetrag	1.402,53 m ²

b) GRZ 0,40

c) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I (intensive Wiesenfläche – Restfläche auf dem Grundstück)

d) Kompensationsfaktor:
 Gemäß Leitfaden: 0,3 – 0,5
 Gewählt: **Mittelwert 0,4**

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche	x	Mittelwert	
1.402,53 m²	x	0,4	= 561,01 m²

Gesamtausgleichsbedarf aus Ziffer 6.6 + 6.7	2.912,10 m²
--	-------------------------------

6.8 Bereich SO 2 + SO 3 (Ferienhäuser-Anlage als Chalet Häuser)

a) Gesamtgrundstücksfläche bei diesem Grundstück 6.830,25 m²

b) GRZ 0,20

c) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I (intensive Ackerfläche)

d) Kompensationsfaktor:
 Gemäß Leitfaden: 0,2 – 0,3
 Gewählt: **Mittelwert 0,25**

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche	x	Mittelwert	
6.830,25 m²	x	0,25	= 1.707,56 m²

6.9 Bewertung

a) bei SO 1 + WA 3

Bisherige Bewertung der Ackerfläche/Wiesenfläche	0,2
Neubewertung als Blumenwiese durchsetzt mit Gehölzen und Hochstämmen	1,2

Unterschiedsbewertung 1,0

$$2.912,10 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad 2.912,10 \text{ m}^2$$

=> geforderte Ausgleichsfläche 2.912,10 m²

b) bei SO 2 + SO 3

Bisherige Bewertung der Ackerfläche/Wiesenfläche	0,2
Neubewertung als Blumenwiese durchsetzt mit Gehölzen und Obstbaum-Hochstämmen	1,2

Unterschiedsbewertung 1,0

$$1.707,56 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad 1.707,56 \text{ m}^2$$

=> geforderte Ausgleichsfläche 1.707,56 m²

6.10 Ausgleichsmaßnahmen

a) aus Hotelgrundstück (SO 1) sowie WA 3

2.922,00 m² (als T-Linie gekennzeichnet)

- Blumenwiese durchsetzt mit Gehölzen und Hochstämmen auf der Flur-Nr. 1197
- Hochstamm-Laubbäume auf den Flur-Nummer 1195 (Teilfläche) + 1196 (Teilfläche)

b) aus Ferienhaus/ Chalet-Grundstück auf Flur-Nr. 1208/1 (SO 2 + SO 3)

1.726,00 m² (als T-Linie gekennzeichnet)

- Blumenwiese durchsetzt mit Gehölzen und Obstbaum-Hochstämmen auf Flur-Nr. 1208

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche bei SO 1 + WA 3:	2.912,10 m ²
ermittelte Kompensationsfläche:	2.922,00 m ²
geforderte Ausgleichsfläche bei SO 2 + SO 3:	1.707,56 m ²
ermittelte Kompensationsfläche:	1.726,00 m ²

Die jeweiligen Kompensationsflächen sind größer als die jeweils geforderten Ausgleichsflächen

c) Grünordnung

Die Pflanzlisten für Gehölze, Bäume als Hochstämme, Obstbäume und für die Blumenwiese sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

d) Wesentliche Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Markt Untergriesbach

H. Duschl

Hermann Duschl
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Untergriesbach für die Grundstücke der

Flur-Nummern 52 (Teilfläche), 889, 889/16, 889/20, 1044, 1045, 1195 (Teilfläche), 1196 (Teilfläche), 1197, 1197/2, 1197/3, 1208/1, 1208 (Teilfläche), 1209, 1209/1, 1209/2, 1211, 1212, 1213, 1213/1 + 1213/2, 900/60, 1046 (Straße), 1256/3 (Straße), 1203 (Straße), 1210 (Straße), 1256 (Straße), 900/10 (Straße), jeweils Gemarkung Untergriesbach folgenden Bebauungsplan:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete

WA 1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 BauNVO
WA 2	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 BauNVO
WA 3	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
WA 4	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 BauNVO

Folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Wohngebäude,
- Abs. 2 Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- nur bei WA 3 sind **zusätzlich noch ausnahmsweise zulässig**:
Abs. 3 Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung mit möblierten Zimmern und Appartements)

Festgesetzt wird, dass das geplante Mitarbeitergebäude über der Tiefgarage in WA3 von Hotelmitarbeitern genutzt wird.

Die dazugehörige Tiefgarage wird sowohl von den wechselnden Mietern des temporären Mehrparteien-Wohngebäudes als auch von Hotelgästen und Hotelmitarbeitern genutzt.

Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6

2. Bauweise - WA

O Festgesetzt wird eine **offene Bauweise für alle 4 Bereiche**

3. Art und Maß der baulichen Nutzung – Sondergebiete

SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

- Gebiete für Fremdenverkehr
- Gebiete für die Fremdenbeherbergung

Zulässig sind:

Im **SO 1**

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

- Gebiete für Fremdenverkehr
- Gebiete für Fremdenbeherbergung
- Hotelanlagen bzw. und/oder Hotelerweiterungen
- Restaurant/Gaststätte
- Wirtschaftsgebäude
- Heizhaus für Hackschnitzelheizung einschl. Lagerflächen (eigenes Baufeld)
- Betriebsleiterwohnhaus
- Infrastrukturelle Einrichtungen, welche für den Hotelbetrieb notwendig sind
- Tiny-Häuser/Ferienhäuser (max. 4 Häuser)
- Stellplätze, Garagen
- kleine Kapelle

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4

GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8

Im **SO 2 + SO 3**

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

- Gebiete für Fremdenverkehr
- Gebiete für Fremdenbeherbergung

zulässig sind:

- Ferienhäuser als eingeschossige Chalet-Häuser mit Pultdach sowie Ferienhäuser als eingeschossige Erdhäuser mit Gründach
Diese dürfen weder zum Dauerwohnen noch zur längerfristigen Vermietung genutzt werden.
- Tiefgarage incl. Nebenräume im Untergeschoss;
Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoss für künftige touristische Nutzungen

Festgesetzt wird, dass über der Tiefgarage in SO 2 ein Gebäude für künftige touristische Nutzungen errichtet wird.

Die dazugehörige Tiefgarage mit Nebenräumen wird sowohl von Ferienhausgästen als auch von Hotelgästen und Hotelmitarbeitern genutzt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

in SO 2

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

GFZ 0,4 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,4

in SO 3

GRZ 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,25

GFZ 0,25 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,25

(Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

4. Bauweise – SO 1 + SO 2 + SO 3

ABW	Festgesetzt wird die abweichende Bauweise für das bestehende / zu erweiternde Hotelgebäude für SO1
g	Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise für SO 2
O	Festgesetzt wird die offene Bauweise für SO 3

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände, Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelänge des bestehenden und zu erweiternden Hotels auch über 50,0 m betragen dürfen.

5. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4

- **Erdgeschoss und Obergeschoss**
bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude
- **Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss**
bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude
 - Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
 - Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
 - Dachneigung: 17° - 30°
 - Dacheinschnitte: nicht zulässig
 - Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun und anthrazit
Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

Dachgauben:	Bei Dachgeschossausbau sind Dachgauben zulässig. Zulässig ab 25° Mindestdachneigung. Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,50 m ² errichtet werden. Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,50 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 5,50 m talseits max. 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.*

5.2 Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3

- **Erdgeschoss und Obergeschosse**
bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude
- **Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschossen**
bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Vollgeschosse:	best./zu erweiterndes Hotel max. 5 Vollgeschosse Mehrparteien-Wohngebäude zur temporären Vermietung max. 3 Vollgeschosse bei übrigen Gebäuden: max. 2 Vollgeschosse
----------------	--

Dachform:	<p>Steildächer: Satteldach, Krüppelwalmdach Pulldach nur auf Heizhaus (bei SO 1)</p> <p>Flachdach als Gründach nur im Bereich der Ferienhäuser im SO 2 versetzte Pulldächer nur im Bereich der Ferienhäuser im SO 3</p>
Dachneigung:	<p>bei Steildächern: 12° - 30° bei Flachdach: 3° - 5° bei versetzten Pulldächern: 7° - 15°</p>
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	<p>Steildächer: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun, anthrazit Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen</p> <p><i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen</p> <p>Flachdach: als Gründach</p>
Dachgauben:	<p>Bei Dachgeschossausbau sind Dachgauben zulässig. Zulässig ab 25° Mindestdachneigung. Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,50 m² errichtet werden. Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.</p> <p>Beim Hotelhauptgebäude mit den 5 Geschossen sind Dachgauben unzulässig.</p>
Zwerchgiebel:	sind unzulässig
Wandhöhe:	<p>Ab natürlicher Geländeoberfläche:</p> <p><i>best./zu erweiterndes Hotel:</i> bergseits max. 12,50 m talseits max. 15,50 m</p> <p>Diese Wandhöhen gelten ausschließlich für das eigentliche Hotelgebäude, aber nicht für die anderen Gebäude</p>

Bettenhaus (SO 1):
bergseits max. 9,0 m
talseits max. 9,0 m

Betriebsleiterhaus (SO 1):
bergseits max. 5,50 m
talseits max. 7,50 m

Heizhaus (SO 1):
bergseits max. 8,00 m
talseits max. 10,50 m

übrige Gebäude:
bergseits max. 5,50 m
talseits max. 7,50 m

Ferienhaus-Gebäude (SO 2):
bergseits max. 3,0 m
talseits max. 3,0 m

Ferienhaus-Gebäude (SO 3):
bergseits max. 3,50 m
talseits max. 5,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Flachdachkante, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

5.3 Absturzsicherungen bei Ferienhäusern auf FI-Nr. 1208/1 (SO 2)

Festgesetzt wird, dass vor dem Gründach der oberen Ferienhäuser – parallel zur Straße „Vorm Haus“ – eine Absturzsicherung angebracht werden muss in Form eines 1,10 m hohen Zaunes sowie eines Mauerchens von 1,0 m Höhe zwischen den einzelnen Gebäuden und zwar im Süden.
Der Zaun muss begrünt werden

5.4 Fassadengestaltung

Auf grelle Farben bei den Fassadenanstrichen muss verzichtet werden.

5.5 Tiefgaragen / Garagenstellplätze / Zufahrten bei Ferienhäusern

Tiefgaragen, Garagenstellplätze und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und deren Zufahrten sind auf den Baugrundstücken zulässig und zwar nur innerhalb der dafür mit Planzeichen 2.10 festgesetzten Flächen bzw. den Baugrenzen (bei Tiefgaragen).

Stellplätze und Wege sind im sickerfähigen Material (z.B. Drainpflaster, Rasengitter, Schotterrasen u.ä.) auszubilden.

Das Erschließungskonzept für die südliche Reihe der Ferienhäusern ist lediglich ein Gehweg, da die Autos von vornherein schon in der Tiefgarage geparkt werden und die Ferienhäusern über die neu anzulegenden Gehwege erreicht werden. Dieser Gehweg dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt.

5.6 Gestaltung von Nebengebäuden

5.6.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

- Sollten Garagen benachbarter Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profilgleich ausgeführt werden.
- Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer als Gründach oder Kiespressdach oder Pultdächer zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)
- Garagen welche die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen (sog. Grenzgaragen und grenznahe Garagen) und die nicht mit der Garage auf dem Nachbargrundstück zusammengebaut werden bzw. sind, müssen mind. 1,0 m Abstand zur Grenze einhalten.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bewauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m

- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4,80 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar eine Garage an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

5.6.2 Stauraum vor den Garagen

Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straße hin freigehalten werden.

5.6.3 Garagenstandort

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Diese können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

6. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WA 1

Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen möglich.

Bei Mehrfamilienhäusern keine Beschränkung der Wohnungsanzahl.

7. Notwendige Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze hat nach der Garagen- und Stellplatzverordnung zu erfolgen.

Die Anzahl der zwingend zu errichtenden Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

7.1 Wohngebäude

Pro Wohneinheit < 60 m² = 1,5 Stellplätze

Pro Wohneinheit > 60 m² = 2,0 Stellplätze

7.2 Mehrparteien-Wohnhaus zur temporären Vermietung

1,0 Stellplatz pro Wohneinheit

7.3 Hotel

1,0 Stellplatz je 2 Betten

7.4 Ferienhäuser

pro Ferienhaus

1,0 Stellplatz je Ferienhaus

8. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der vorhandenen Straßen im SO-Bereich und der geplanten Straßen im WA-Bereich darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

Bezugspunkt ist das Urgelände der geplanten Neubauten, an denen Abtragungen bzw. Aufschüttungen erfolgen sollen.

Maximale Abtragung/Aufschüttungen bei den Grundstücken: 1,25 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Festgesetzt wird, dass spätestens im Genehmigungsverfahren ein Bodenmanagementkonzept mit vorzulegen ist.

9. Abstandsflächen

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

10. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Bereich des Sondergebietes SO1 (Hotelanlage) ist eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen

11. Außenanlagen

11.1 Einfriedungen

Zäune an Straßenseite:

Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 1,10 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Hecken an Straßenseite:

Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form gemäß Vorgabe der Pflanzliste im Grünordnungsplan, Maximale Höhe 1,0 m.

Zäune und Hecken an Straßenseite müssen 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

Nur an den Grundstücksgrenzen zur Verkehrsfläche Sonnenweg wird eine Höhe von 2,0 m zugelassen, soweit keine Beeinträchtigung von Sichtdreiecken vorliegt.

Zäune und Hecken an den übrigen Grundstücksseiten:

Zulässig mit einer Höhe von bis zu 1,10 m und den Grenzabständen gemäß dem Nachbarrecht.

11.2 Stützmauern

Die sichtbaren Stützmauern sind nur bei geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,10 m. Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.

Auf die gesamte Neigung des Grundstückes dürfen max. 2 dieser Stützmauern errichtet werden. Um die Wirkung zu minimieren wird der Abstand zwischen den beiden möglichen Mauern auf mind. 3,0 m festgesetzt.

11.3 Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

11.4 Stein-/Schottergärten

Schottergärten sind unzulässig.

Gartenanlagen sind insektenfreundlich möglichst mit Blumen- und Blühbereichen zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten und Gartenbereichen sind abseits der Befestigung von Wegen und Stellflächen nicht zulässig. Fachmännisch angelegte und ökologisch sinnvolle Steingartenbereiche mit entsprechender Bepflanzung sind in Teilbereichen der Gartenanlage zulässig und zwar max. $\frac{1}{4}$ der Gartenfläche.

Alle Gartenflächen sind ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

12. Werbeanlagen für Hotel

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maximale Größe der Werbeanlagen: 2,0 m²

Diese sind standortbezogen und dürfen nicht selbstleuchtend sein, sondern müssen passiv beleuchtet werden.

13. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

a) *WA-Gebiete* keine Kompensation notwendig, da GRZ unter 0,3 und
WA 1 + WA 2 + WA 4 GFZ unter 0,6

b) *weitere Gebiete*
SO 1 + WA 3 SO 2 + SO 3

geforderte Ausgleichsfläche bei SO 1 + WA 3 2.912,10 m²
ermittelte Kompensationsfläche 2.922,00 m²
auf Fl.-Nummern 1197 + 1195 (Tfl) + 1196 (Tfl)

geforderte Ausgleichsfläche bei SO 2 + SO 3 1.707,56 m²
ermittelte Kompensationsfläche 1.726,00 m²
auf Fl.-Nr. 1208 (Tfl)

14. Ökologische Maßnahmen

14.1. Dachbegrünung bei Flachdächern

Flachdächer in den SO-Gebieten sind erlaubt bei den Ferienhäusern und den Nebengebäuden.

Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

14.2. Einbau einer Zisterne mit Sickerraum / Regenrückhalteteich / Rigolenanlage

Die anfallenden Oberflächenwasser bei allen Neubauten jeweils in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Die Größe der Retentionszisterne ist an die bebaubare Grundstücksfläche zu koppeln.

So sind bis zu 300 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 3 m³ und ein Rückhaltevolumen von ebenfalls 3 m³ vorzusehen; bis 500 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 6 m³ und ein Rückhaltevolumen ebenfalls von 6 m³.
Ab 500 m² überbaubare Fläche ein Nutzvolumen von 10 m³ und ein Rückhaltevolumen ebenfalls von 10 m³.

Das Rückhaltevolumen und das Nutzvolumen der Zisternen muss ein Verhältnis von 50:50 aufweisen

Der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Retentionszisterne muss durch eine Fachfirma gegenüber dem Markt Untergriesbach bestätigt werden.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird in den geplanten Regenwasserrückhalteteich eingeleitet (bei WA 1).

Bei WA 3, SO 2, SO 3 wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Rigolenanlage der Fl.-Nr. 1208 eingeleitet.

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers aus Teilbereichen des Bebauungsplans auf dem Grundstück 1208, Gemarkung Untergriesbach ist grundbuchrechtlich zugunsten des jeweiligen Baugrundstücks zu sichern. (Leitungsrechte). In den Baugenehmigungsverfahren ist dies im Rahmen der Prüfung einer gesicherten Erschließung nachzuweisen.

Bei der Hotelanlage wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Rigolenanlage der Fl.-Nrn. 1197 + 1197/3 eingeleitet (betrifft SO 1).

Die Versickerungsfähigkeit ist gegeben (siehe Anlage „Sickertest“)

Bei der jeweiligen Eingabeplanung ist der genaue Nachweis bezüglich anteiliger Flächen einschl. des Sickertestes und des Nachweises der Sickerdolen nachzuweisen.

Die bestehenden Einleitungen bei WA 2 + WA 4 - bestehende Gebäude - bleiben unverändert.

14.3. Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

Bei längeren Garagenzufahrten über 5,0 m sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren.

14.4. Photovoltaik / Solaranlagen

Bei Neubauten ist eine auf den zu erwartenden Stromverbrauch abgestimmte PV-Anlage mit entsprechender Speicherkapazität zu installieren, soweit nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, sich an einer zentralen Speicherlösung und einer gegenseitigen Versorgung zu beteiligen.

Bei den Flachdachhäusern mit Gründach dürfen keine Solarmodule aufgeständert werden, um das Erscheinungsbild der ökologischen Bauweise auch in ästhetischer Hinsicht nicht zu verunstalten. Es wird festgesetzt, dass eine Aufständigung hier eventuell anstehender Module nicht erlaubt ist, sondern diese

nur mit einer max. Neigung von 3° errichtet und nicht mehr als 30 cm über der Dachoberkante angebracht werden dürfen.

Es wird festgesetzt, dass für eine PV-Nutzung auch Dachflächen geeignet sind, die nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.

PV-Anlagen werden parallel zur Dachneigung zugelassen.

Photovoltaikanlagen im Bereich von SO 1, SO 2, SO 3

Photovoltaikanlagen bei Überdachungen von SO 1, SO 2 + SO 3 sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung des WA-Gebietes nicht entsteht.

Die Ausrichtung der Anlagen hat nach Süden bzw. Süd-Westen zu erfolgen, um eine Blendwirkung auf das gesamte Wohngebiet auszuschließen.

14.5. KfW-Standard

Es müssen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-55 gebaut werden (Wunschvorstellung: KfW-40-Standard).

15. Grünordnung

Vorbemerkung:

Bei den Bereichen mit bestehenden Gebäuden (WA2, WA3, WA4) sind bereits Grünstrukturen vorhanden.

Trotzdem sollen auch im Bestandsbereich zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden.

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind einzuhalten.

Für die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.

Die Sicherung erfolgt mittels Dienstbarkeit.

Festsetzungen nach § 1a und § 9 BauGB über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

15.1 Freiflächengestaltungsplan

Für jedes Bauvorhaben ist jeweils im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen

- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünter Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

15.2 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen
- Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“ bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“, Saatgut aus Region 19.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

Die Flächen außerhalb der Wohn-Bebauungen sind gärtnerisch anzulegen. In den öffentlichen Grünflächen sowie beim Bereich der ökologischen Grünflächen bei SO 1, SO 2 + SO 3 sind diese Flächen parkartig zu gestalten.

15.3 Pflanzliste für Bäume (im WA-Bereich)

In jeder Grundstücksparzelle des Allgemeinen Wohngebietes sind bei den Neubauten mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen.

Außerdem sind entlang der Straßen

- parallel zum Sonnenweg
- parallel zur Straße „Vorm Haus“ auf der Ferienhausseite

alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (1. Wuchsordnung) zu pflanzen.

15.3.1 Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

15.3.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

15.4 Pflanzliste für Gehölze (im WA-Bereich)

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Gehölze, wie z.B.:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder
Salix caprea	Salweide

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in den gärtnerischen Anlagen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

15.5 Pflege der Gehölze und Bäumen (im WA-Bereich)

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Für die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.

Die Sicherung erfolgt mittels Dienstbarkeit.

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40% Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

15.6 Pflanzliste für Kompensation aus SO 1, SO 2, SO 3

Blumenwiesen mit Gehölzinseln und Obstbäumen sowie Hochstamm-Bäumen

Blumenwiesen sind weitverbreitete Grüngürtel um die Ortschaften.

Diese schützen vor Wind und Trockenheit im Sommer. Außerdem sind Blumenwiesen ideale Voraussetzungen für die Erhaltung der Bienen.

Dieses bedrohte Ökosystem der Kulturlandschaft aus der unmittelbaren Lebensnähe des Menschen muss geschützt und erhalten bleiben.

Außerdem sollen Gehölzinseln innerhalb der Blumenwiesen geschaffen werden.

An den Grundstücksrändern sollen Obstbaum-Hochstämme bzw. Laubbäume als Hochstämme gepflanzt werden.

Alte Obstbaumsorten sind robust und widerstandsfähig und brauchen keine Schädlingsbekämpfung. Ihr vielseitiges Tierleben mit über 1.000 Arten reguliert sich von selbst und wird deshalb zum klassischen Beispiel der biologischen Schädlingsbekämpfung.

Die Flächen der Blumenwiese mit Gehölzinsel und Hochstamm-Bäumen als Ausgleichsflächen müssen vor Ort durch farbige Holzpflocke gekennzeichnet werden, so dass es klar ersichtlich ist.

a) Blumenwiese

Die Bodenfläche wird als Blumenwiese angelegt mit Gehölzinseln und Hochstamm-Bäumen.

Das Ziel ist es, bunte Blumenwiesen zu schaffen. Diese erfreuen sowohl die Hotel-/Ferienhausgäste als auch die Bienen und zahlreiche Insekten.

Neuanlage einer Blumenwiese:

- Wurzelunkräuter wie Ampfer-Arten und Ackerkratzdistel ausstechen, Queckenwurzeln heraus ziehen
- allfällig vorhandene Vegetationsdecke entfernen: z.B. mit Spaten, Sodenschneider, Umkehrfräse oder auch mit konventioneller Fräse, dann aber abbrechen
- Blumenwiesen gedeihen am schönsten auf nährstoffarmen Böden, „fetten“ Boden mit Sand abmagern
- Ansaat im Spätsommer bis Herbst, zur Reife der meisten Wiesenblumensamen, oder im zeitigen Frühjahr bei feuchten Böden, solange es noch Fröste gibt, für Frostkeimer
- regionales Saatgut – Region 19, passend für den Standort, mind. 50 Arten
- händische Aussaat, Saatgut mit Sand vermischt, Samen nicht abdecken, weil viele Arten, z.B. Glockenblume Lichtkeimer sind, abwalzen wegen Bodenkontakt, nicht düngen, nicht gießen

Gräser und Kräuter einschl. Decksaat in der Blumenwiese:

- Tausendblatt-Schafgarbe (*Achillea millefolium* ag.)
- Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*)
- Wiesen Flockenblume (*Centaurea jacea*)
- Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)
- Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.)
- Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*)
- Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare* agg.)
- Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)
- Klatschnelke (*Silene vulgaris*)
- Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis* agg.)
- Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
- Rot-Schwingel (*Festuca rubra*)
- Kornblume (*Centaurea cyanus*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)

Pflege:

- nach Neuanlage: bei starkem Aufwuchs von unterwünschten Arten wie Hirse oder Gänsefuß: Schröpfungsschnitte durchführen
- 2x pro Jahr mähen; der klassische Zeitpunkt für die erste Mahd ist ab Sonnenwende (nicht vor 01. Juli)
- wegen der Insekten nicht die ganze Fläche auf einmal mähen, z.B. 10% stehen lassen (Insektenrettungsstreifen!)
- Schnittgut trocknen lassen, dann abtransportieren
- Viele Wiesenblumen keimen und wachsen langsam. Bis zum richtigen Blumenwiesenaspekt dauert es oft bis zu 3 Jahre

b) Obstbäume

Pflanzqualität mind.: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Folgende Obstbäume am Grundstücksrand sollen gepflanzt werden:

Apfel
Birne
Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Obstbaum-Hochstämme.

Pflanzabstände

Der Pflanzabstand entspricht der angegebenen Baumbreite:

<i>Obstart</i>	<i>Höhe</i>	<i>Breite</i>
Apfel	2,5 m	1,0 m
Birne	2,5 m	1,5 m
Zwetschge	2,8 m	2,0 m

Artenvielfalt der Obstbäume

Die erste Wahl für diese Obstbäume sollen regionale und ältere Sorten sein. Ideal ist es zudem, verschiedene Obst-Sorten miteinander zu kombinieren. Die Vielfalt bringt nicht nur Abwechslung bei der Ernte, sondern zieht auch verschiedene Tiere an. Dadurch steigt der Wert als Lebensraum und durch unterschiedliche Blütezeiten wird auch die ansprechende Optik verbessert.

Pflegekonzept der Obstbäume

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Für die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist der Eigentümer verantwortlich.

Die Sicherung erfolgt mittels Dienstbarkeit.

Obstbäume sind ein wichtiger Bestandteil der Kulturlandschaft. Eine kontinuierliche Betreuung des Kulturbiotops, insbesondere die Baum- und Grünlandpflege, ist unverzichtbar.

Um die Ziele des Natur- und Artenschutzes zu erreichen, sind bei den Pflegemaßnahmen folgende Forderungen zu erfüllen:

- ab etwa dem 10. Jahr regelmäßiger Überwachungsschnitt im Abstand von 3-5 Jahren
- Frei- und Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereiche) in den ersten 5 Jahren
- Regelmäßige Nachpflanzungen mit robusten Obstsorten einschl. organische Düngung
- Jährliche Kontrolle der Anbindung des Stammes und des Insekten- und Pilzbefalles
- Naturverträgliche Grünlandnutzung durch Mahd
- Kein Grünlandumbruch
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

c) Laubbäume als Hochstämme

Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzabstände

Der Pflanzabstand untereinander 3,0 m.

Pflege der Laubbäume

Die Pflege der Laubbäume ist analog zur Pflege der Obstbäume zu machen.

d) Pflanzinseln mit Gehölzen

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

Pflanzliste:

Crataegus monogyna	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

Pflege der Gehölze

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Für die Umsetzung und dauerhaften Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eigentümer verantwortlich.

Die Sicherung erfolgt mittels Dienstbarkeit.

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40% Gehölze abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich und auf den Ausgleichsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen und das Monitoring muss ein Fachbüro beauftragt werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Ausgleichsflächen im Zuge der Erschließung des Baugebietes bzw. der Bauabschnitte vorzunehmen sind.

16. Sicherung der Ausgleichsflächen

Zwischen dem Vorhabensträger und dem Markt Untergriesbach sind in einer städtebaulichen Vereinbarung die Sicherung und die Umsetzung der Ausgleichsflächen mittels Grunddienstbarkeit ab Realisierung weiterer Bautätigkeiten in diesem Bereich sicherzustellen.

17. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

18. Entwässerungsplan für Oberflächenwasser und Fäkalien

Die Ableitungen erfolgen im Trennsystem.

a) Fäkalien

Diese Ableitungen für Fäkalien sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen. Die Fäkalien-Entwässerung erfolgt ohnehin in den kommunalen Kanal und der kommunalen Kläranlage. Diese hat noch Kapazitäten frei. Bei der Eingabeplanung sind entsprechende **detaillierte Entwässerungspläne** noch vorzulegen.

b) Oberflächenwasser

Wie bereits unter Ziffer 12.5 beschrieben, müssen für alle Neubauten Retentionszisternen eingebaut werden.

Das überschüssige, gedrosselte Oberflächenwasser wird in den geplanten Regenwasserrückhalteteich eingeleitet (betrifft WA 1).

Bei WA 3, SO 2, SO 3 wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Rigolenanlage der Fl.-Nr. 1208 eingeleitet.

Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers aus Teilbereichen des Bebauungsplans auf dem Grundstück 1208, Gemarkung Untergriesbach ist grundbuchrechtlich zugunsten des jeweiligen Baugrundstücks zu sichern. (Leistungsrechte). In den Baugenehmigungsverfahren ist dies im Rahmen der Prüfung einer gesicherten Erschließung nachzuweisen.

Bei der Hotelanlage wird das überschüssige Niederschlagswasser in die Rigolenanlage der Fl.-Nrn. 1197 + 1197/3 eingeleitet (betrifft SO 1).

Die Versickerungsfähigkeit ist gegeben (siehe Anlage „Sickertest“)

Bei der jeweiligen Eingabeplanung ist der genaue Nachweis bezüglich anteiliger Flächen einschl. des Sickertestes und des Nachweises der Sickerdolen nachzuweisen.

Die bestehenden Einleitungen bei WA 2 + WA 4 - bestehende Gebäude - bleiben unverändert.

Ein Wasserrechtsverfahren für den Regenwasserrückhalteteich wird im Parallelverfahren noch durchgeführt (betrifft Bereich WA 1).

19. Mögliche Leitungen / Pflanzungen bei Versorgungsleitungen

Grundsätzlich soll die Verlegung von Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen und bedürfen somit keines eigenen Sicherheitsbereiches.

Bei dem best. kommunalen Mischwasserkanal ist ein Schutzstreifen von 1,50 m links und rechts der Trasse einzuhalten.

Dieser Kanal darf nur mit Garagen und Nebengebäuden ohne Keller überbaut werden, nicht jedoch von Wohngebäuden. Dies ist jedoch nur mit Genehmigung der Kommune möglich.

Soweit die Leitungsverlegung den Flächen des Straßenbegleitgrüns und auf privaten Grünflächen erfolgt, sind die Leitungstrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitung von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern größer als 2,0 m freizuhalten.

20. Zusätzliche Festsetzungen

- a) Ein GRZ-/GFZ- Nachweis ist bei der jeweiligen Eingabeplanung mit beizulegen.
- b) Ein Geländeschnitt mit Eintragung des Urgeländes und des geplanten Gebäudes ist der Eingabeplanung beizulegen.

21. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen, wie entsprechende Höhenlage des Gebäudes, Schutz bei Kellerlichtschächten, Schutz bei allen Außentüren und ähnliches.

22. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten

Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen.

23. Schallschutzmaßnahmen

a) bei Hotelanlage

It. „Schalltechnischer Bericht“ Nr. S2304043 des Büro Geoplan

Bezüglich des Hotelgrundstückes werden folgende schalltechnische Maßnahmen festgesetzt:

- Zu beiden Seiten der Zufahrt zur Parkfläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,20 m über Geländeoberkante zu errichten. Die Lärmschutzwand muss auf der westlichen Seite fugendicht an das Heizhaus angebunden werden.
- Die Lärmschutzwand ist fugen- und flächendicht auszuführen.
- Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 9,5 kg/m² bzw. ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'_w von mindestens 21dB aufweisen.
- Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss einen Reflexionsverlust von mindestens 1 dB(A) aufweisen.
- Aus ästhetischen Gründen soll eine begrünte Schallschutzwand errichtet werden, die das Bau-Schalldämmmaß von mind. 21 dB und den Reflexionsverlust von mind. 1 dB(A) aufweist
- Die Wirksamkeit der geplanten Schallschutzmauer für die Stellplätze und/oder Heizhaus ist der jeweiligen Eingabeplanung zu belegen

b) Allgemeines Wohngebiet

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 erfüllen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Es sind keine Lärmschutzfenster notwendig.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Marktgemeinde Untergriesbach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

24. Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhalteung

Durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhalteung erstellt. Diese wurde am 01.03.2024 aktualisiert incl. ergänzter Stellungnahme.

Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Luftverunreinigungen, hervorgerufen durch zwei Biomassefeuerungsanlagen

Die maßgebliche Rezirkulationszone, welche Auswirkungen auf den ungestörten Abtransport hat, wird von dem Gebäude des Heizwerkes verursacht. Die resultierende Mindestableithöhe wurde mit 11,2 m über GOK berechnet. Damit ist nach den Vorgaben der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 der ungestörte Abtransport gewährleistet. Die von der Gegenseite aufgeführte Darstellung, dass Rauch in Bodennähe gedrückt wird, kann nicht durch möglichen Einfluss der Rezirkulationszonen umliegender Bebauung erklärt werden.

Für die ausreichende Verdünnung ist im vorliegenden Fall maßgeblich, dass die Schornsteinmündung Lüftungsöffnungen schutzbedürftiger Beurteilungspunkte (z.B. Wohnhäuser) innerhalb des Einwirkungsbereichs mit einem Radius von 49 m um die Schornsteinmündung mindestens 5 m überragt (vgl. Tabelle 3 der VDI 3781 Blatt 4). Es wurde für die ausreichende Verdünnung eine Mindestableithöhe von 13 m bestimmt. Da die bestehende Schornsteinhöhe 12 m beträgt, wurde argumentativ aufgezeigt, dass diese Ableithöhe aus gutachterlicher Sicht ebenfalls zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt. Wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Sonnenweg" des Markts Untergriesbach die Mindestableithöhe des Schornsteins des Heizwerkes (Grundstück: Fl.Nr. 1197/3 der Gemarkung

Untergriesbach) auf 13 m über GOK festgesetzt, ist eine Abwägung der Argumentation nicht notwendig, da die Vorgaben der VDI 3781 Blatt 4 an die Mindestableithöhe erfüllt sind

Laut ergänzter Stellungnahme vom 01.03.2024 ergeben sich folgende Festsetzungen:

1. Das Abgas der Feuerungsanlagen ist über einen Schornstein mit einer Mindesthöhe von 13 m über GOK am planmäßigen Schornsteinstandort abzuleiten.
2. Die Abgase müssen ungehindert aus dem Schornstein senkrecht nach oben austreten. Schornsteinaufsätze oder Abdeckhauben, die die freie Ableitung der Abgase verhindern, sind nicht zulässig. Zur Verhinderung des Einfalls von Regenwasser können Deflektorhauben eingebaut werden.

25. Bauverpflichtung für unbebaute Grundstücke im Planungsbereich

Der Markt Untergriesbach wird bei Eigenvermarktung von Grundstücken im Planbereich durch den Markt oder einen durch den Markt beauftragten Erschließungsträger mittels Eintragung von Wiederkaufsrechten in den Verträgen des Grundstückskaufes bzw. entsprechenden Regelungen zu Ankaufsrechten in Erschließungsverträgen auf eine vertraglich gesicherte **Bauverpflichtung von 2 Jahren** bestehen. Sofern diese nicht erfüllt wird, ist eine angemessene, einmalige Verlängerung möglich und spätestens dann wird das Grundstück weiterveräußert.

Bei Grundstücken, die im Eigentum der derzeitigen Eigentümer verbleiben oder im Wege der Erbfolge weitergegeben werden, kann eine vertragliche Regelung zur Bauverpflichtung nicht erfolgen. Sofern jedoch eine Veräußerung an Dritte durch Verkauf, Tausch oder Schenkung erfolgt, behält sich der Markt für die Zustimmung zum Grundstücksgeschäft eine Eintragung eines Ankaufsrechts vor, die eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren mit der Option einer einmaligen Verlängerung vorsieht.

Vorstehe Regelungen sollen für alle bisher unbebauten Grundstücke im Plangebiet Anwendung finden.

26. Feuerwehrzufahrt / Feuerwehraufstellfläche bei SO 2 + SO 3

Der Gehweg und der Dorfanger sind so auszubilden, dass diese als Feuerwehrzufahrt bzw. als Feuerwehraufstellfläche geeignet sind.

Die Feuerwehrzufahrt muss eine Breite von 3,50 m haben und die Feuerwehraufstellfläche eine Größe von 5,50 x 11,0 m.

Hinweise

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

PFLANZUNGEN UND ARBEITEN IM BEREICH VON ERDKABELN UND LEITUNGEN

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Wegscheid zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

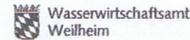
LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Tourismusbetreiber hinzunehmen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen) muss uneingeschränkt möglich sein.

ANLAGE – SICKERTEST

2



Musterformblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung

Antragsteller: Markt Untergriesbach, Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach

Fl.Nr.: 1208 Gemarkung: Untergriesbach

Lage der Schürfgrube (ggf. Handskizze): siehe Anlage (Lageplan)

Abmessungen der Schürfgrube (Tiefe, Sohlfläche): b 1,20 x l 1,50 x t 2,10 m

wurde Grundwasser erschlossen: nein, ja, Tiefe bei _____ m unter GOK

Kurze Beschreibung des Bodens:

Kies, _____ (grobkörnig, feinkörnig, sandig, tonig)

Sand, _____ (grobkörnig, feinkörnig, tonig)

Ton, _____ (ggf. sandig)

eigene Beschreibung Sand, stark kiesig, schwach schluffig, Gelbbraun

Wasserstand in der Grube zu Beginn der Messung: 1,08 m

Ablesung nach		Absenkung nach	
15 min	<u>104</u> cm	15 min	<u>4</u> cm
30 min	<u>101</u> cm	30 min	<u>3</u> cm
45 min	<u>99,5</u> cm	45 min	<u>1,5</u> cm
60 min	<u>99</u> cm	60 min	<u>0,5</u> cm
Durchschnittliche Absenkung		<u>2,25</u> cm / 15 min	
kf-Wert		<u>2,028 : 900</u> <u>2,56 x 10⁻⁵</u> m/s	

Schlussfolgerung: versickerungsrelevanter Bereich ($1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s)

ja nein

Markt Untergriesbach
- Bauamt -
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593 / 9009-18
Fax: 08593 / 9009-30

Sickertest veranlasst, überwacht und durchgeführt: Hans-Peter Ludwig

Untergriesbach, 01.12.2022
Ort, Datum

Hans-Peter Ludwig
Unterschrift

Ermittlung der Sickerfähigkeit von Böden

Allgemeines

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Diese muss z.B. vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) in [m/s] ausgedrückt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert, in dem das Niederschlagswasser i.d.R. vollständig versickert werden kann, liegt zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ (grobkörniger Sand, stark durchlässig) und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (schluffiger Sand, schwach durchlässig).

Der Anhang B des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beschreibt verschiedene Verfahren zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit. Gängige Methoden sind z.B.:

- Überschlägige Abschätzung mit Hilfe der Bodenansprache: ist der Untergrund z.B. aufgrund bereits vorhandener Baugrundaufschlüsse bereits bekannt, kann dem vorgefundenen Boden ein Durchlässigkeitsbeiwert überschlägig zugeordnet werden
- Labormethoden z.B. mit Rammkernsondierungen und anschließende Bestimmung der wassergesättigten Durchlässigkeit im Labor → z.B. bei unterirdischer Versickerung
- Feldmethoden z.B. Bestimmung der Infiltrationsrate mit dem Doppelzylinder-Infiltrometer

Durchführung eines Sickertests bei einer oberflächigen Versickerung

Eine weitere Möglichkeit, die Sickerfähigkeit selbst, relativ einfach zu ermitteln, ist der Sickertest. Diese Methode ist aufgrund des benötigten Wasservolumens und der ggf. in größeren Tiefen abzulesende Wasserstand v.a. bei einer oberflächigen Versickerung geeignet.

Es ist eine Schürfgrube mit Abmessungen von mind. 50 cm x 50 cm und einer Tiefe von ca. 1 m unter dem vorgesehenen Zulaufniveau auszuheben.

Die Schürfgrube ist daraufhin etwa 1 m hoch mit Wasser aufzufüllen. Bei größeren Absenkungen ist immer wieder Wasser auf diese Höhe nachzufüllen. Ziel ist es, eine Wassersättigung des Bodens herbeizuführen. Dies ist i.d.R. nach ca. 1 Stunde der Fall.

Nachdem der Wasserstand durch Nachfüllen wieder auf 1 m eingestellt ist, erfolgt die eigentliche Messung. Der absinkende Wasserspiegel wird mindestens 1 Stunde lang viertelstündig gemessen. Aus diesen mindestens 4 Messwerten wird dann ein Mittelwert gebildet und die Absenkung in 15 min in den k_f -Wert [m/s] umgerechnet.

Beispiel:

nach 15 min	Ablesung	5 cm	Absenkung	5 cm	→ Mittelwert 2,75 cm / 15 min
nach 30 min	Ablesung	8 cm	Absenkung	3 cm	
nach 45 min	Ablesung	10 cm	Absenkung	2 cm	
nach 60 min	Ablesung	11 cm	Absenkung	1 cm	

Umrechnung in den k_f -Wert [m/s]:

$$2,75 \text{ cm} = 0,028 \text{ m} \quad \longrightarrow \quad 0,028 \text{ m} / 900 \text{ s} = 3,11 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$$

Vergleich mit versickerungsrelevanten Bereich: $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 17.01.2022 hat der Marktgemeinderat von Untergriesbach den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geschlossen
- Am 25.04.2022 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss statt
- Am 12.07.2022 Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung
- In der Zeit vom 20.07.2022 bis 09.09.2022 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 20.07.2022 bis 09.09.2022 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 19.10.2022 wurden in der Marktgemeinderatssitzung die Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange behandelt
- Am 10.02.2023 Bekanntmachung reguläre Beteiligung
- In der Zeit vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- Am 17.03.2023 fand eine Planerläuterung für Betroffene / Anwohner statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 08.12.2023 fand die Beschlussfassung der geänderten Planung mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss § 4a BauGB statt
- Am 14.12.2023 Bekanntmachung der Beteiligung gem. § 4a BauGB
- In der Zeit vom 15.12.2023 bis 17.01.2024 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 15.12.2023 bis 17.01.2024 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt

- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 22.01.2024 fand die Abwägung im Marktgemeinderat und Freigabe zur erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB statt
- Am 27.03.2024 Bekanntmachung Beteiligung gem. § 4a BauGB
- In der Zeit vom 28.03.2024 bis 16.04.2024 fand die erneute, nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 28.03.2024 bis 16.04.2024 fand die erneute, nochmalige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 22. April 2024 fand die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Satzungsbeschluss im Marktgemeinderat statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Der Urplan für das betroffene Gebiet war der Bebauungsplan „Untergriesbach West Erweiterung“, der sich im Wesentlichen an den Plan „Untergriesbach West“ anschließt.

In diesem nun vorliegenden Bereich soll der Bebauungsplan „Untergriesbach West Erweiterung“ durch eine Neufassung im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes „Untergriesbach Sonnenweg“ ersetzt werden.

Aufgrund der innerörtlichen und zentrumsnahen Lage des Planbereichs, der zudem zwischen einer bestehenden Wohnsiedlung und einem Hotelbetrieb relativ ruhig ist, besteht im Markt Untergriesbach weiterhin eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Wohnungsbau.

Auch soll die die künftige Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebes durch eine nachhaltige Planung verbindlich geregelt werden.

Zum Hotelbetrieb soll auch auf dem benachbarten Grundstück eine Chalet-Siedlung neu entstehen.

b) Umweltauswirkungen

Durch diesen Bebauungsplan sind Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Sämtliche Straßen sind bereits vorhanden
- Für sämtliche neu zu schaffenden Gebäude sind jeweils Retentionszisternen zu errichten
- Das überschüssige Niederschlagswasser wird entweder in den geplanten Regenwasserrückhaltegraben eingeleitet oder es wird in Rigolenanlagen versickert
- Versickerungsfähigkeit ist gegeben
- Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der Wohnhäuser zu installieren
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Plangebiet geschaffen; es handelt sich um Blumenwiesen, die mit Gehölzinseln und Hochstammbäumen angelegt werden.
Ziel ist es, bunte Blumenwiesen zu schaffen, um auch für Bienen und Insekten Lebensraum zu generieren

Markt Untergriesbach



Hermann Duschl
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

