

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
„WA Grub-Nord“**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**



Markt Untergriesbach

**ENDAUSFERTIGUNG**

**31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 22. Mai 2017  
Ergänzt: 22. Januar 2018  
Endausfertigung: 26. Juli 2018

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

## **Teil A – BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Markt Untergriesbach hat am 20. Februar 2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich „Grub-Nord“ zu ändern und gleichzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Grub-Nord“ durchzuführen.

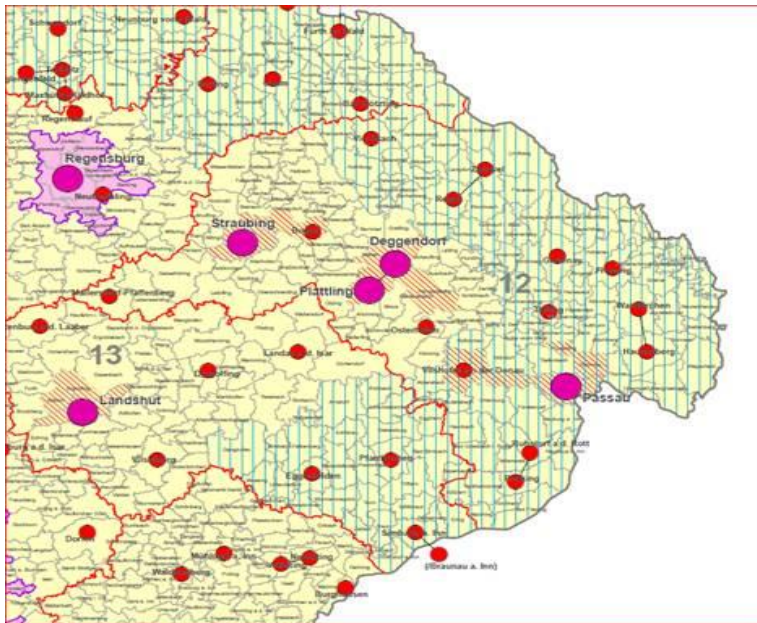
Anlass der Planung sind Anfragen aus der einheimischen Bevölkerung, auf diesen Grundstücken Wohnbebauungen zu errichten.

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach vom 02.05.1994 mit Aktenzeichen-Nummer 64-2/FP genehmigt und zwar durch das Landratsamt Passau.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe einer Bebauungsplanänderung umgesetzt werden, da Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden soll.

Im Parallelverfahren wird auch das Bebauungsplanänderungs-Verfahren durchgeführt.

### **2.0 Übergeordnete Planungen**



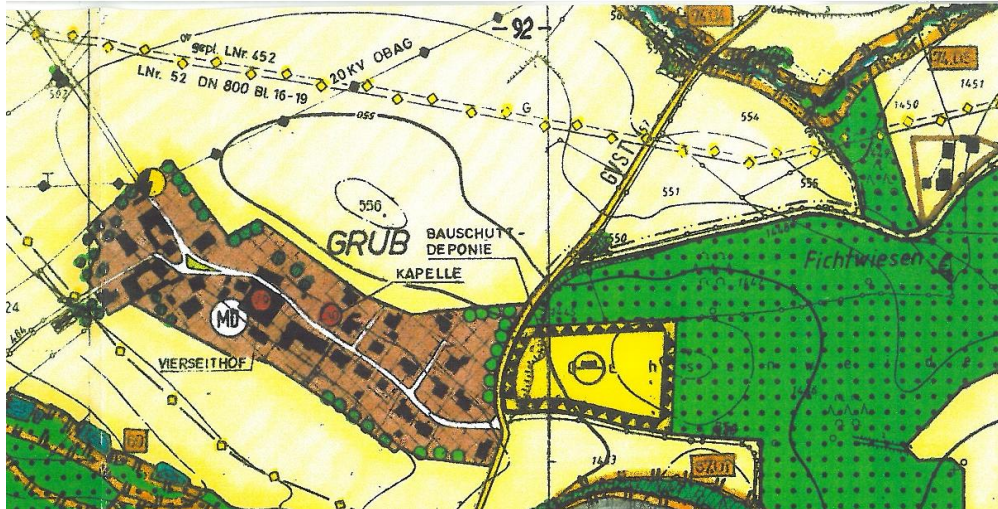
Der Markt Untergriesbach liegt im Landkreis Passau und gehört zu der Region Donauwald.

Bei dieser Marktgemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

## 2.1 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Untergriesbach verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 02.05.1994 mit Aktenzeichen-Nummer 64-2/FP



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP des Marktes Untergriesbach

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft eine Teilfläche eines Grundstückes, die bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war. Es handelt sich um eine bisher landwirtschaftliche Fläche, die Baurecht erhalten soll.

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „WA Grub-Nord“ liegt im nord-östlichen Bereich des Ortsteiles Grub und zwar im direkten Anschluss an die Ortsabrundung.

Die Entfernung des zukünftigen Allgemeinen Wohngebiets liegt in etwa 1,4 km entfernt vom Ortskern Untergriesbach.

### Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- Im Osten: Gemeindeverbindungsstraße
- Im Süden: bestehende OAS Grub
- Im Westen: landwirtschaftliche Fläche

## **Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:**

Flur-Nr. 546 (Teilfläche), Gemarkung Oberötzdorf

Bisher war dieses Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

**Größe des Planungsgebietes beträgt 1,21 ha**

## **2.3 Topographie**

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen leicht ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) beträgt im Mittel 552,5 m ü. NN.

Die neuen Baurechtsflächen sollen stark eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Das Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

## **3.0 Änderungen und Nutzungen**

In der unmittelbaren Umgebung – und zwar im Süden – ist laut Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet. Es gibt hier die rechtskräftige OAS „Grub“.

In unmittelbarem Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes befinden sich aber nur Wohnbauten.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sind weiter westlich im Bereich von OAS Grub angesiedelt.

Folgende Nutzungen gemäß § 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 störenden Handwerksbetriebe,

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

## **4.0 Begründung der Änderung**

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 auch die Wünsche junger Familien erfüllt. Besonders im Baugebiet Untergriesbach Grub zeigt sich der Bedarf, da es bereits alle geplanten und verfügbaren Parzellen konkrete Interessenten gibt. Die Nachfrage gestaltet sich auch so, dass überwiegend junge Familien an diesen Bauflächen interessiert sind, die einerseits aus Untergriesbach stammen und so das Ziel erreicht wird, die jungen Gemeinde-

bürgerinnen und -bürger in Untergriesbach zu halten. Andererseits sind auch Interessenten aus umliegenden Gemeinden, sodass sich für Untergriesbach auch ein Bevölkerungszuwachs ergibt, der sich positiv auf die Zukunft Untergriesbachs und die derzeit vorhandene Infrastruktur sowie die Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung Untergriesbachs als Wohn- und Arbeitsstandort auswirkt.

Durch Investitionen in den Schul- und Kindergartenstandort Untergriesbach sowie die Attraktivität des Ortes und die digitale Infrastruktur will der Markt Untergriesbach einem weiteren Bevölkerungsverlust entgegen wirken und dafür ist auch die Ausweisung von Bauflächen notwendig. Diese Bauflächen sind nur begrenzt Verfügbar und daher ist auch eine Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan als Bauflächen vorgesehen sind notwendig, um den Markt weiterzuentwickeln und Angebote für Neubürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Unabhängig hiervon hat der Markt Untergriesbach die konkrete Absicht ab 2019 in eine Neufassung des Flächennutzungsplanes einzusteigen, um die Ziele der Landesplanung wieder zu berücksichtigen und einen aktuellen Stand der möglichen Ortsentwicklung abzubilden. Dazu gehören auch die Berücksichtigung der verfügbaren Flächen und eine Rückführung derzeit ausgewiesener, aber nicht realistisch zu erschließender Flächen. Im Zuge dieser Neuausrichtung wird der Markt Untergriesbach auch den Umgang mit möglichen Leerständen in Ortszentren diskutieren und Konzepte zur Vermeidung dieser beraten. Derzeit ist aber die Nachfrage nach Bauland aus der eigenen jungen Bevölkerung so groß, dass man diese Neuordnung nicht abwarten kann und vor dem Hintergrund eines geplanten Gesamtkonzepts Flächennutzungsplan eine Rückführung einzelner Flächen nur zur Realisierung des jetzt geplanten Baugebiets nicht sinnvoll erscheint.

Konkret in Grub vorhandene frei Bauflächen bestehen nur bedingt, da diese entweder in Privatbesitz sind und von den Eigentümern für die eigenen Kinder frei gehalten werden oder eine Erschließung für den Markt Untergriesbach ebenfalls aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich ist bzw. im Vergleich zum Nutzen der wenigen zu erhaltenden Flächen nicht wirtschaftlich erscheint.

## **5.0 Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald soll die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

**In Kapitel 3 Siedlungsstruktur (LEP 2013) können insbesondere folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:**

### **3.1 Flächensparen**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- ⇒ Der Markt Untergriesbach hat die konkrete Absicht, ab 2019 in eine Neufassung des Flächennutzungsplanes einzusteigen.  
Dazu gehören auch Rückführungen derzeit ausgewiesener, aber nicht realistisch zu erschließender Flächen.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

- ⇒ Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplanes wird der Markt Untergriesbach auf den Umgang mit möglichen Leerständen im Ortszentrum diskutieren und Konzepte zur Vermeidung beraten und beschließen

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

- ⇒ Das neue Allgemeine Wohngebiet liegt im direkten Anschluss an die Ortsabrundungssatzung „Grub“ und direkt an der Gemeindeverbindungsstraße, so dass eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gegeben ist

## **Leitbild des Marktes Untergriesbach**

**Der Markt Untergriesbach will weitere Wohn- und Arbeitsplätze schaffen, um der Abwanderung der jungen Leute entgegenzuwirken**

## **6.0 Ehemalige Bauschuttdeponie**

Im Flächennutzungsplan ist in unmittelbarer Nähe eine Bauschuttdeponie dargestellt. Die Bauschuttdeponie ist jedoch bereits seit dem Jahre 2004 rekultiviert. Es handelt sich nun um eine ganz reguläre Grünfläche.

## **7.0 Erschließungen**

### 7.1 Straßenerschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Bundesstraße B388 und dann über die voll ausgebaute Gemeindestraße „Langerweg“.

Von hier abzweigend die neue Wohn- und Spielstraße als öffentliche Straße mit entsprechendem Wendehammer.

## 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz.  
Die Hauptwasserversorgungsleitung ist bereits geschaffen.  
Lediglich die Erweiterungsrohre ab OAS Grub sind noch zu erstellen.

## 7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung geschieht über das Leitungsnetz der kommunalen Wasserversorgung.  
Die Haupt-Löschwasserversorgungsleitungen sind bereits geschaffen (PVC DN 150).  
In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes befinden sich 3 Hydranten, die im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen sind.

## 7.4 Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem geplant.  
Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet wird in Folge der aktuell nicht möglichen Einleitung in die Kläranlage Untergriesbach über die Kläranlage Kinzesberg erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung von der zu errichtenden Pumpstation im Osten des Plangebiets entlang der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße Richtung Unterötzdorf und dann über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg zur Kläranlage Kinzesberg geführt.

## 7.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird in einem Ableitungskanal im freien Gefälle in ein zu erstellendes Regenrückhaltebecken am Hofleitenbach geführt und von dort kontrolliert in den Bach entwässert.

Die notwendigen Planungen, Berechnungen und Erklärungen werden im Rahmen des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des Oberflächenwassers in den Hofleitenbach beigebracht und zwar durch die Marktgemeinde Untergriesbach.

Vorrangig sind die Niederschlagswässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten.

- Speicherung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Zisterne von je 5 m<sup>3</sup> Inhalt
- Die anfallenden Regenwasserspitzen werden in einem neuen Regenrückhaltebecken eingeleitet

## 7.6 Elektroenergie:

Die Haupterschließung ist bereits gegeben.  
Die Erweiterung der Elektroenergie wird durch das Bayernwerk durchgeführt.

## 7.7 Deutsche Telekom

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird durch die Deutsche Telekom durchgeführt.  
Ein Leitungsrecht wird als belastende Fläche festgesetzt.

## **8.0 Immissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten**

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstätten muss mit unvermeidlichen Immissionen gerechnet werden.

Deshalb sind landwirtschaftliche Immissionen im Bereich der neuen Baurechtsflächen von den Hauseigentümern und deren Rechtsnachfolgern hinzunehmen.

## **9.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **10.0 Sonstiges**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach.



# **Teil B – Umweltbericht**

## **1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 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.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **1,21 ha**.

Dabei handelt es sich um bisher landwirtschaftliche Flächen (intensiv genutzte Wiese + intensiv genutzter Acker).

Die Flächennutzungsplan-Änderung dient dazu, ein neues Wohngebiet zu schaffen.

## **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört der Markt Untergriesbach zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Wohngebiet in diesem Bereich des Marktes kommt den Zielen entgegen.

## **3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben.

Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

**hoch / mittel / gering / keine**

### **a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

#### Bestand:

Wiese und Acker, welche Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet werden sollen, sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum.

Auch die Umgebung der geplanten Baurechtsflächen ist naturfern und zum Großteil bereits bebaut (OAS Grub).

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen.

Es wird aber eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den einzelnen Häusern neue Ökostrukturen geschaffen werden. Diese Grünordnungen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkung auf das Schutzgut kann als **mittel** bewertet werden.

### **b) Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird der Oberboden im Bereich der Gebäude verändert. Der bestehende Oberboden ist jedoch wieder der Gartenfläche zuzuführen.

Von einer **mittleren** Erheblichkeit ist auszugehen.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Es finden Versiegelungen statt im Bereich der geplanten Gebäude.  
In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für Gartenbewässerung/Toilettenspülung benutzt werden muss.  
Außerdem wird für jede Bauparzelle eine Zisterne festgesetzt.  
Dadurch wird durch die großflächige Versickerung des Niederschlagswassers dem Naturhaushalt das Oberflächenwasser wieder direkt zugeführt.  
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

**d) 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.  
Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als gering zu betrachten.  
Positiv zu vermerken sind die Festsetzungen bezüglich Grünordnung.  
Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

**e) Schutzgut Landschaftsbild**

Bestand:

Bisher handelt es sich um Intensivbewirtschaftung von Wiesen und Ackerflächen.  
Diese Flächen sind einsehbar.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.  
Neben den geplanten Gebäuden müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.  
Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgelegt.  
Außerdem schließen diese neuen Baurechtsflächen im Süden an bestehende bauliche Strukturen an (OAS Grub).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittlere** Erheblichkeit beurteilt werden.

**Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

Bestand:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung (Pflanzenschutzmittel, sehr regelmäßige Bewirtschaftung)

### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Insgesamt sind also die Auswirkungen auf das Schutzgut als **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

#### **h) Wechselwirkungen**

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

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

## **3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### **3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung**

Ohne die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich als intensive Wiesen- und Ackerfläche genutzt wie bisher, d.h. die Ackerflächen würden weiterhin gepflügt und gedüngt.

Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

Sollten sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brach fallen und der Landschaftsraum würde seinen derzeitigen offenen Charakter verlieren.

### **3.3. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

##### a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Zwischen den bebaubaren Flächen und bestehenden Wiesen- und Ackerflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes werden Gehölzstrukturen und Bäume festgesetzt. Die Artenauswahl für Gehölze und Bäume sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

##### b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen oder durch Überprägung relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Satzungs Vorschriften begrenzt.

##### c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser am Entstehungsort in Zisternen gesammelt und teilweise am Grundstück verwendet.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt teilweise wieder zugeführt.

##### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet. Die geplante Eingrünung des Erweiterungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze und Bäume zu verwenden; landschaftsfremde Gehölze und Bäume werden ausgeschlossen.

#### e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

### **3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz**

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils auf den eigenen Grundstücken durchzuführen.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

## **4.0 Klimaschutz**

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Marktrat von Untergriesbach eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Es müssen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-70 gebaut werden (Wunschvorstellung des Architekten: KfW-55-Standard).

## 5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Östlich des Ortskernes Untergriesbach soll im Anschluss an die bestehende Bebauung (rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „GRUB“) eine Erweiterung ausgewiesen werden und zwar als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO.

Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße B388 und die bestehende Gemeindeverbindungsstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Neu errichtet wird eine Wohn-/Spielstraße als öffentliche Straße.

Die übrigen Erschließungsbereiche – Wasser und Löschwasser – sind größtenteils vorhanden und müssen nur noch verlängert werden.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem geplant.

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet wird in Folge der aktuell nicht möglichen Einleitung in die Kläranlage Untergriesbach über die Kläranlage Kinzesberg erfolgen.

Für die Oberflächenentwässerung wird ein neues Regenwasserrückhaltebecken geschaffen.

Eine Reihe von ökologischen Maßnahmen sind vorgeschrieben.

Bisher war die Baurechtserweiterung im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Der Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Markt Untergriesbach

Architekturbüro Bauer

.....  
Hermann Duschl  
1. Bürgermeister

.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner