

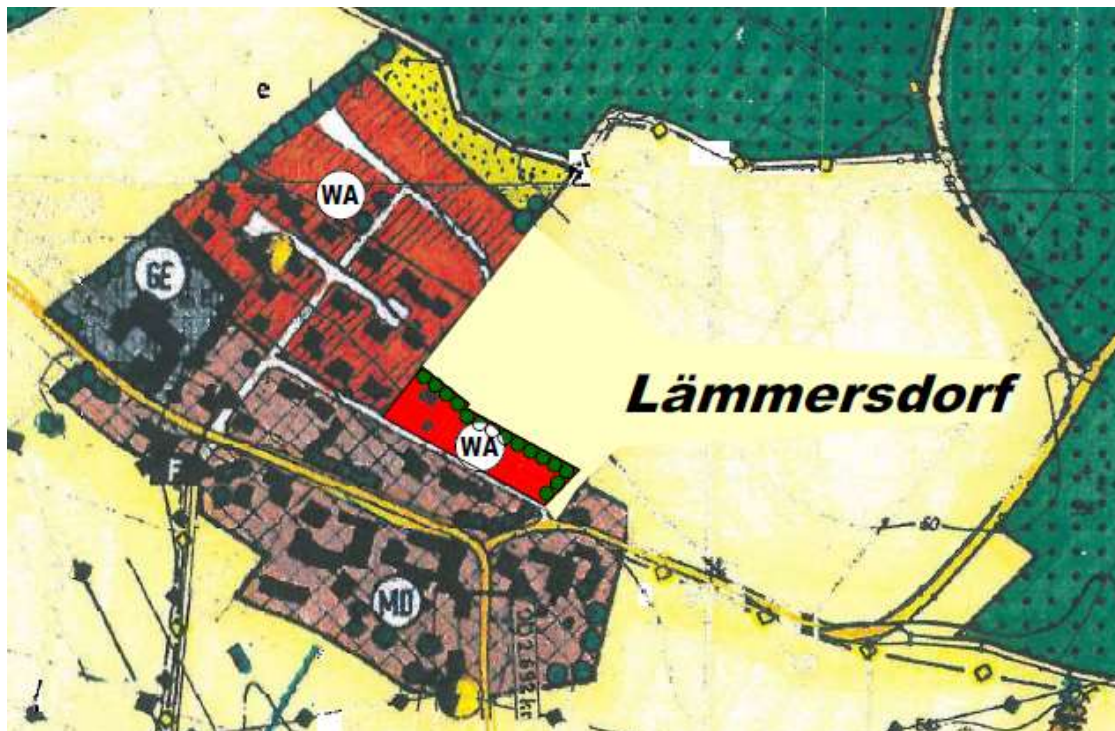
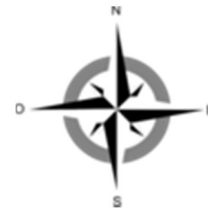


# MARKT UNTERGRIESBACH

## Flächennutzungsplan Deckblatt 39

### WA Lämmersdorf – Hoffeld II Deckblatt 4

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**  
Landkreis: **Passau**  
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT UNTERGRIESBACH

## DECKBLATT NR. 39

### WA Lämmersdorf – Hoffeld II, Deckblatt 4

Entwurf vom 07.2020

Geändert am

Endausfertigung vom

MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU

- INHALT:**
- 1. Begründung und Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes**
  - 2. Umweltbericht**
  - 3. Plandarstellung**

- PLANGEBIET:**
- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Nördlich</b> | <b>- Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>             |
| <b>Östlich</b>  | <b>- Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Nutzfläche</b> |
| <b>Südlich</b>  | <b>- Wohngebiet, Dorfgebiet</b>                     |
| <b>Westlich</b> | <b>- Wohngebiet</b>                                 |

Planfertiger:

Hans-Peter Lang  
Staatl. geprüfter Hoch- und Tiefbautechniker  
Willersdorf 6  
94107 Untergriesbach

Tel.: 08593 / 912436  
Fax: 08593 / 912438  
[Planungsbuero-lang@gmx.de](mailto:Planungsbuero-lang@gmx.de)

# **1. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

## **1.1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche „WA - Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch erforderlich, weil ein Teil dieser Fläche zurückgeführt wird. Für das Baugebiet „WA – Lämmersdorf – Hoffeld II“ (Bauabschnitt 1 + 2) hat der Markt Untergriesbach im Jahre 1993 diesen Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat am 20.07.2020 die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 und den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 39 beschlossen.

## **1.2 Änderungen**

Der Bebauungsplan „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“ Bauabschnitt II kann in seiner jetzigen Form nicht umgesetzt werden. Deshalb wird ein Großteil (ca. 1,2 ha) wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt und der Rest (ca. 0,45 ha) wird geplant als einzeilige Bebauung mit vier Parzellen (eine best. und drei neue Parzellen) oberhalb der Erschließungsstraße im südlichen Planbereich zu errichten.

## **1.3 Begründung der Änderung**

Wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Lämmersdorf – Hoffeld II“ im Jahre 1993 schon festgehalten wurde, ist seitens Grundstückseigentümers erklärt worden, dass er bzw. sein Vater mit der Überplanung zur Ermöglichung der Gesamtplanung zwar einverstanden gewesen sei, jedoch immer betont habe, dass eine Veräußerung dieses Grundstücks nicht infrage komme.

Mit dem jetzt anstehenden Projekt und einer damit verbundenen notwendigen Änderung der Bauleitplanung bietet sich die Möglichkeit, an dieser Stelle überplante Flächen zurückzuführen

Es ist geplant, im Bauabschnitt II eine einzeilige Bebauung oberhalb der Erschließungsstraße im südlichen Planbereich vier Parzellen zu errichten. Auf der restlichen Fläche wird das bestehende Baurecht, ca. 1,2 ha, wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt.

Um die künftige Wohnbaustruktur in geordneter Weise weiter zu entwickeln, soll der geänderte Bereich grundsätzlich als Planungsziel für den Markt Untergriesbach mit der Festschreibung im Flächennutzungsplan als Wohnbauland gesichert werden.

Für die Durchsetzung dieses Planungsziels wird durch den Markt Untergriesbach der Bebauungsplan geändert.

Damit ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend fortzuschreiben.

#### **1.4 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Kreisstraße PA 50 und anschließend über die kommunale Ortstraße „Hoffeld“. An die Ortstraße „Hoffeld“ wird die einzeilige Bebauung erschlossen.

#### **1.5 Wasserversorgung**

Die gesamte kommunale Wasserversorgung ist bereits geschaffen. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

#### **1.6 Löschwasserversorgung**

Die kommunale Wasserversorgung erfasst auch die Löschwasserversorgung, die mittels Hydranten bereits geschaffen wurde.

Eine Erweiterung ist nicht notwendig.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind entsprechend den Vorschriften aus dem Merkblatt NR. 1.9-6 vom 24.09.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft und den Feststellungen in den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405 entsprechende Löschwassereinrichtungen bereitzustellen.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach BauNVO und einer anzunehmenden kleinen Brandausbreitungsgefahr ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>2</sup>/h bzw. 800 l/min sicherzustellen.

#### **1.7 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

In Lämmersdorf ist für die Abwasserbeseitigung eine belüftete Oxidationsteichanlage mit vorgeschaltetem Absetzteich vorhanden. Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

#### **1.8 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch eine Erweiterung des bereits vorhandenen Versorgungsnetzes des Energieversorgungsunternehmens „Bayernwerk AG“ sichergestellt. Eine Erweiterung ist nur für die Hausanschlüsse notwendig.

#### **1.9 Telefonanschluss, Breitband**

Die Telefonanschlüsse/Breitband können durch die „Deutsche Telekom AG“ in das überregionale Versorgungsnetz der „Deutschen Telekom“ eingebunden werden.

## 1.10 Allgemeines

Die Grundzüge der Planungsziele des Marktes Untergriesbach werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Darstellung der Auswirkungen der Planung im Umweltbericht erfolgen auf der Ebene der Aufstellung der vorbenannten Satzung.

## 2. UMWELTBERICHT

### 2.1 Einleitung

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch dieses Deckblatt Nr. 39 soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der dargestellten Fläche die vorhandene Bebauung geordnet weiter zu entwickeln.

Um die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele angemessen zu berücksichtigen, werden Eingrünungen im Bebauungsplan dargestellt und durch ein Pflanzgebot entsprechend festgesetzt.

### 2.2 Bestandsaufnahme - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand im umgeplanten Bereich wird nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen, dargestellt.

Etwa entstehende Veränderungen des Umweltzustandes werden dadurch dokumentiert und bewertet.

#### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Da im dargestellten Plangebiet keinerlei sonstige baulichen Nutzungen, die dem Gebietscharakter entgegenwirken, vorhanden sind, können keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Bewohner bzw. auf die Anrainer erkannt werden.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden Immissionsbelastungen aus der Landwirtschaft weiter wie bisher geduldet und es wird sich der Belastungszustand aus den möglichen landwirtschaftlichen Immissionen nicht verändern.

Sonstige Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Menschen sind nicht zu erkennen.

#### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der im Umfeld intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf.

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine weitere detaillierte Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

### 2.2.3 Schutzgut Boden

Der anzutreffende Boden im Plangebiet ist grundsätzlich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

### 2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus bisher durchgeführten Grabungen nicht an.

Anfallendes Oberflächenwasser versickert derzeit auf der vorhanden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Durch die auf Grund der Planung erforderliche Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll dieses Oberflächenwasser durch eine Ableitung über den Mischwasserkanal in den Klärweiher geleitet.

### 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

### 2.2.6 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser genutzt werden.

### 2.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist im gesamten derzeit vorhandenen Ortsrand und weiter im Umfeld ausgeräumt bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt und es sind keine Ansätze einer sinnvollen Eingrünung des Ortsrandes zu erkennen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der darin geforderten Ein- und Durchgrünungsverpflichtung kann nunmehr auf der Grundlage der dort aufgestellten Festsetzungen bzw. zeichnerischen Darstellung eine Grundlage für eine Neugestaltung und Aufwertung des Ortsrandes geschaffen werden.

Die Ausbildung qualifizierter Eingrünungsflächen werden durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht.

### 2.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor.

### 2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die zu betrachtenden Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen.

Durch die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung in diesem Bereich entstehen keine erkennbaren Abhängigkeiten der unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und der Sicherung eines eingegrünten Ortsrandes durch einen abgrenzenden Pflanzstreifen wird der Übergang in die offene Landschaft verbessert.

### 2.2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei entsprechender Wertung der einzelnen Betrachtungen ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

### 2.2.11 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

## **2.3 Prognose und die Entwicklung des Umweltschutzzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die neu geplanten Flächen werden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche verbleiben.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schützenswerte Belange von Tiere und Pflanzen im Plangebiet sind nicht gegeben.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Pufferung des Oberflächenwasserabflusses wird in gewissem Maße eine Entzerrung des Eintrags in die offenen Ableitungsgräben erreicht.

#### Schutzgut Landschaft

Die umgebende Landschaft wird durch die Planungen nicht belastet.

### 2.4.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Weitergehende Anforderungen sind nicht gestellt.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld bei der Suche nach möglichen Bauflächen geprüft, mit dem Ergebnis, dass eine sinnvolle und für die Zukunft abgesicherte Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Ortsteil Schaibing nur nach Westen hin möglich ist.

## **2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken**

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im Verfahren verwendet.

Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan wurden nicht eingeholt.

Die Wertung bzw. Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit sowie zu den Feststellungen zum Grundwasserstand gehen auf Angaben des Grundstückseigentümers zurück.

## **2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund von Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge von künftigen Baumaßnahmen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Abteufung des Oberflächenwassers, insbesondere in Bezug auf die Abflussgeschwindigkeit, gewährleistet ist.

Die Wirkungsweise der Abwasserreinigungsanlage ist in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde zu prüfen und zu dokumentieren.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll zum einen die vorhandene Siedlungsstruktur abgesichert, aber auch durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen die künftige Sicherung des Plangebietes erreicht werden.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume von Mensch, Tier oder Pflanze betroffen.

Vor allem durch eine intensive Durchgrünung und der damit erfolgten Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Aufgestellt am 07.09.2020

Geändert am

Endausfertigung vom

Hans-Peter Lang

Staatl. geprüfter Hoch- und Tiefbautechniker

Willersdorf 6

94107 Untergriesbach

Tel.: 08593 / 912436

Fax: 08593 / 912438

[Planungsbuero-lang@gmx.de](mailto:Planungsbuero-lang@gmx.de)



**Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 39 –  
WA „Lämmersdorf – Hoffeld II, Deckblatt 4“ – der Marktgemeinde Untergriesbach  
VERFAHRENSVERMERKE**

---

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **20.07.2020** die Aufstellung des Deckblattes Nr. 39 zum Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.

**6. Feststellungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ festgestellt.

Untergriesbach, den \_\_\_\_\_ - Siegel -

.....  
Hermann Duschl 1. Bürgermeister

**7. Genehmigung:**

Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 39 mit Bescheid vom .....Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den \_\_\_\_\_ - Siegel - .....

**8. Bekanntmachung:**

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 39 wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Untergriesbach, den \_\_\_\_\_ - Siegel - .....  
*Hermann Duschl 1. Bürgermeister*