

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SIEDLUNG/ TIEFENBACH, DECKBLATT NR. 13

GEMEINDE

TIEFENBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Tiefenbach  
Hauptstraße 42  
84184 Tiefenbach

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**K o m P l a n**

Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

\_\_\_\_\_

Stand: 30.11.2021

Projekt Nr.: 20-1292\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE .....	5
<b>TEIL A) BEBAUUNGSPLAN</b>	
1 LAGE IM RAUM .....	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
3.1 Veranlassung .....	7
3.2 Bestand .....	7
3.3 Entwicklung .....	8
4 RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1 Rechtsverhältnisse .....	8
4.2 Umweltprüfung .....	9
4.3 Planungsvorgaben .....	9
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.3.2 Regionalplan .....	10
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	10
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	11
4.3.5 Biotopkartierung .....	11
4.3.6 Artenschutzkartierung .....	11
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept .....	11
4.3.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	12
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben .....	12
5 VERFAHRENSHINWEISE .....	13
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	14
6.1 Vorbemerkung .....	14
6.2 Nutzungskonzept .....	14
6.3 Höhenentwicklung .....	15
6.4 Überbaubare Flächen .....	15
6.5 Örtliche Bauvorschriften .....	16
6.6 Verkehrserschließung .....	16
6.7 Gelände/ Topographie .....	16
7 ERSCHLIESSUNG .....	16
7.1 Verkehr .....	16
7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr .....	16
7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen .....	16
7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV .....	17
7.1.4 Geh- und Radwege .....	17
7.2 Abfallentsorgung .....	17
7.3 Wasserwirtschaft .....	17
7.3.1 Wasserversorgung .....	17
7.3.2 Abwasserbeseitigung .....	19
7.3.3 Grundwasser .....	20
7.3.4 Hochwasser .....	20
7.4 Energie .....	20
7.4.1 Elektrische Energieversorgung .....	20
7.4.2 Regenerative Energiequellen .....	21
7.5 Telekommunikation .....	22
8 IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
8.1 Verkehrslärm .....	24
8.2 Sport- und Freizeitlärm .....	24
8.3 Gewerbelärm .....	24
8.4 Geruchsmissionen .....	24
9 ALTLASTEN .....	24
10 DENKMALSCHUTZ .....	24
10.1 Bodendenkmäler .....	24
10.2 Baudenkmäler .....	24
11 BRANDSCHUTZ .....	25
12 FLÄCHENBILANZ .....	26
13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	27

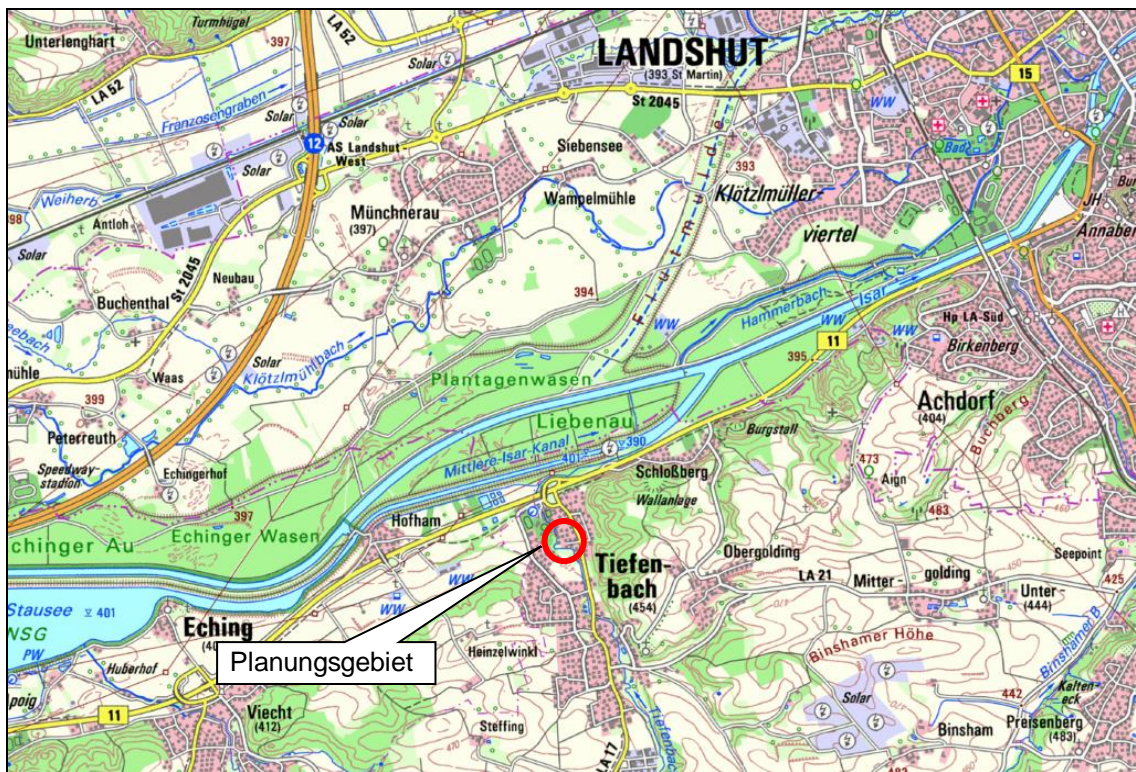
## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	ANLASS .....	28
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	29
15.1	Bestandsbeschreibung .....	29
15.2	Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes .....	30
15.3	Boden .....	31
15.4	Wasser .....	31
15.5	Klima und Luft .....	32
15.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	32
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	32
17	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	33

## ANHANG

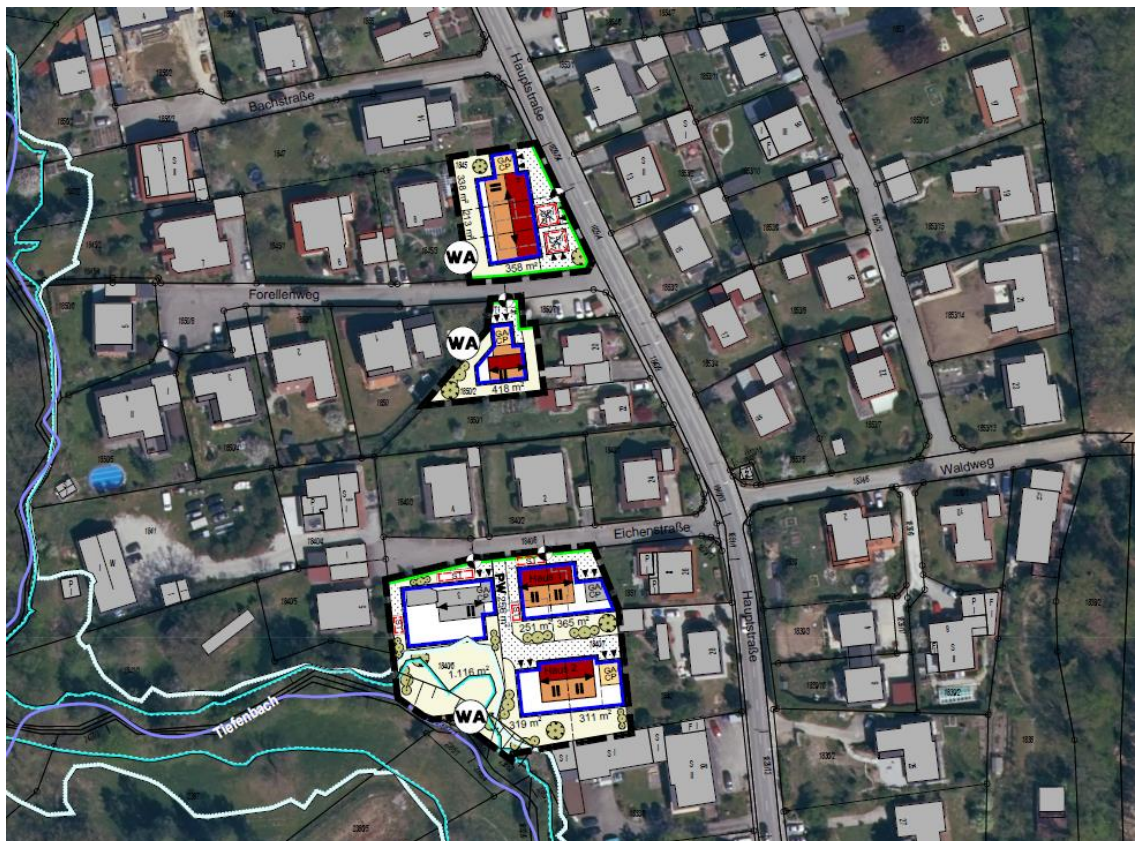
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Übersichtskarte



Quelle: Topographische Übersichtskarte, BayernAtlas©, Geltungsbereich schematisch rot umrandet; bearbeitet KomPlan, 2021; Darstellung nicht maßstäblich.

### Lageplan des Bebauungsplanes „Siedlung/ Tiefenbach, Deckblatt Nr. 13“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Tiefenbach liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen. Sie grenzt im Norden unmittelbar an das Stadtgebiet Landshut, im Osten an die Gemeinde Kumhausen, im Süden an die Gemeinde Vilsheim und im Westen an die Gemeinde Eching. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Tiefenbach und tangiert im Süden den Tiefenbach. Östlich ist der Geltungsbereich an die Kreisstraße LA angeschlossen, die im weiteren Verlauf Richtung Süden nach Vilsheim verläuft.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Siedlung/ Tiefenbach, Deckblatt Nr. 13 befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Tiefenbach: Flurnummern: 1840/6, 1840/7, 1850/2 Teilfläche, 1850/10, 1850/11 und 1845.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 3.945 m<sup>2</sup> und wird dabei folgendermaßen begrenzt:

Norden	allgemeines Wohngebiet (WA),
Osten	Kreisstraße LA 17 und allgemeines Wohngebiet (WA),
Süden	Pufferstreifen am Tiefenbach (Feldgehölz/ Hecken),
Westen	allgemeines Wohngebiet (WA).

#### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Geltungsbereich schematisch schwarz umrandet; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Form einer städtebaulichen Nachverdichtung ist der geplante bauliche Lückenschluss im Norden von Tiefenbach auf Grund zahlreicher Anfragen nach Wohnbauland.

Hierzu wird mit dem Entwicklungsziel 3.3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu Nutzen sind. Inhalte dieser Überarbeitung sind unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Aktualisierung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Die Gemeinde Tiefenbach ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme unversiegelter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, Flächen im Innenbereich städtebaulich zu erschließen. Damit entspricht die Gemeinde wiederum den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu verfolgen und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Unter Abwägung der genannten Belange hat sich die Gemeinde Tiefenbach schließlich für die vorliegende Planung entschieden.

Den neuesten wirtschaftlichen und bevölkerungsstrukturellen Entwicklungen entsprechend, hat die Gemeinde Tiefenbach insgesamt eine verstärkte Wohnfunktion erhalten, so dass dem Bedarf entsprechende und städtebaulich vertretbare Flächen für Wohnnutzung (Aktionsparameter zum verkehrsgünstig gelegenen zentralen Oberzentrum Landshut) ausgewiesen werden sollen.

Aufgrund der Anfragen nach Errichtung zweier Doppelhäuser mit PKW-Garagen und Stellplätze, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage sowie einer geplanten Wohnraumerweiterung an einem Bestandsgebäude wird der Bebauungsplan Siedlung Tiefenbach durch Deckblatt 13 geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tiefenbach hat dem geplanten Vorhaben in seiner Sitzung vom 20.07.2021 grundsätzlich zugestimmt und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Siedlung/ Tiefenbach beschlossen.

#### 3.2 Bestand

Die gesamte nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist durch einen dörflichen Charakter geprägt. In den benachbarten Grundstücken ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden, womit der Geltungsbereich sich im Innenbereich befindet.

Der Planungsbereich ist in drei Bereiche aufgeteilt und stellt sich gemäß dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dar. Tangiert wird der nördliche Bereich östlich von der Kreisstraße LA 17. Entlang des südlichen Geltungsbereiches verläuft unmittelbar der Tiefenbach. Die Erschließung ist bereits durch die Hauptstraße, den Forellenweg sowie die Eichenstraße sichergestellt.

Das Gelände für die nördlichen Geltungsbereiche fällt leicht von Osten nach Westen. Das Gelände der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1840/6 und 1840/7 fällt über eine Länge von ca. 40 m nach Süden ab. Von der Eichenstraße bis zum Tiefenbach ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 4 m.

Im Bestand ergeben sich noch vereinzelte Baulücken, welche zur innenörtlichen Nachverdichtung herangezogen werden.

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers der Gemeinde Tiefenbach geschaffen. Somit will die Gemeinde Tiefenbach an geeigneter Stelle das Thema Nachverdichtung vorantreiben und dadurch ebenfalls attraktives Bauland für das Gebiet schaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Schaffung von Wohnbauflächen mit Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für Einzel-, Doppelhausbebauung und Dreispänner sowie Garagen und Carports entsprechend den städtebaulichen Nachverdichtung und topographischen Gegebenheiten;
- Aussagen zur Erschließung für die neugeplanten baulichen Anlagen;
- angemessene Durchgrünung des Wohngebietes durch grünordnerische Festsetzungen;
- Sicherung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

#### Baurechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die angestrebte Nutzungsbezeichnung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für den vorliegenden Planungsbereich bereits vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich. Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.



## 4.2 Umweltprüfung

Auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB soll die Gemeinde Tiefenbach die Belange des Umweltschutzes trotz Verzicht auf die Umweltprüfungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigen.

## 4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Tiefenbach nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### **LEP 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.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Im Geltungsbereich werden flächensparende Siedlungsformen angewendet.

#### **LEP 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.*

Für die Stärkung der Innenentwicklung sollen die geeigneten Flächenpotenziale, wie z. B. Baulücken zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

**LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(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.*

Die Anbindung neuer Wohnflächen an bestehende geeignete Siedlungseinheit ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung. Es handelt sich in diesem Fall um eine innerörtliche Lage.

**4.3.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Tiefenbach liegt innerhalb der Region 13 – Landshut und wird dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Tiefenbach befindet sich weder an einer Entwicklungsachse, noch weist der Regionalplan für den Planungsbereich konkrete Aussagen zu Landschaft und Erholung auf.

Östlich von Tiefenbach besteht jedoch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19. Der vorliegende Planungsbereich wird hiervon nicht tangiert.

Im Hinblick auf den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes haben die Aussagen der Regionalplanung keine Auswirkungen.

**4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 11.05.1999). Der vorliegende Planungsbereich ist darin bereits als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Des Weiteren befindet sich im Süden ein Feldgehölz/ Hecken entlang des Tiefenbaches.

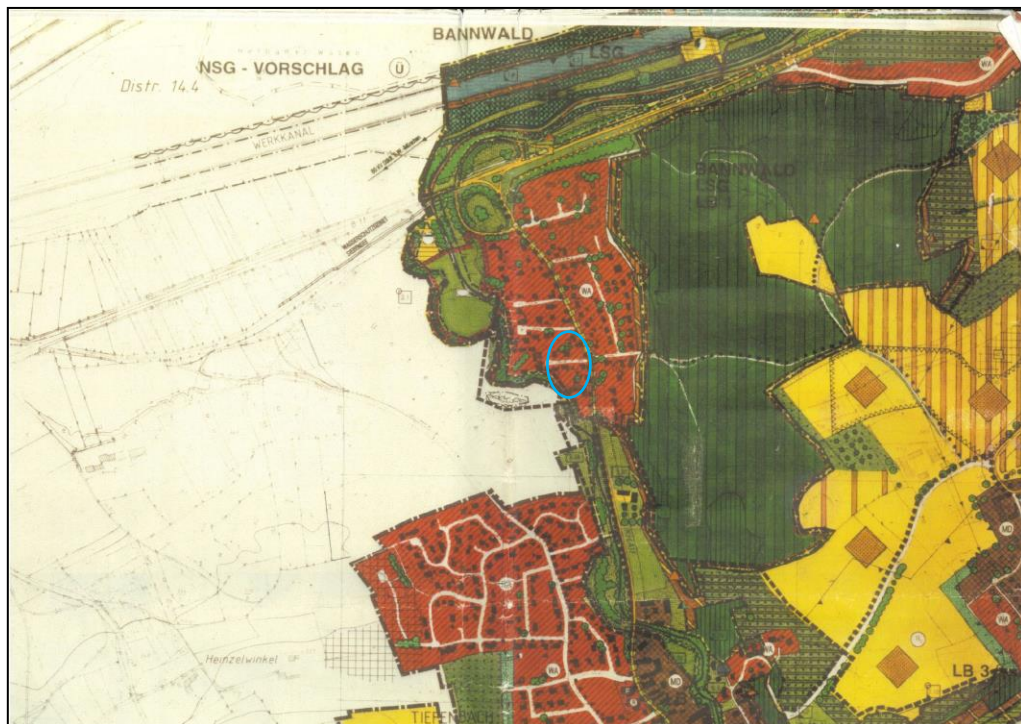


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schematisch blau umrandet; Quelle Gemeinde Tiefenbach, 1999; Bearbeitet Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Tiefenbach liegt im Unterbayerischen Hügelland an der Grenze zweier naturräumlicher Haupteinheiten, dem Unteren Isartal (061) im Norden und dem Isar- Inn-Hügelland (060) im Süden und darin wiederum in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A), in der sich der Ortsteil Ast befindet.

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im Ortsteil Ast werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

##### Ziele Trockenstandorte

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich, es lassen sich jedoch die Aussagen zu Förderungen eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten.

Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Heckensäume) in den strukturarmen Ackerlandschaften.

##### Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

##### Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst und in der näheren Umgebung gibt es keine amtlich erfassten Biotope. Westlich des Geltungsbereiches in ca. 250 m Entfernung befindet sich das Biotop mit der Teilflächennummer 7438-0117-003 *Hecken nahe dem Sportplatz von Tiefenbach*.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept

Das LEK stellt einerseits als übergeordnete Planung die Grundlage für die Integration der naturschutzfachlichen Ziele in die Regionalpläne dar, gibt aber auch gleichzeitig wertvolle Hinweise auf die Wertigkeit der Schutzgüter im entsprechenden Landschaftsausschnitt. Auf Grundlage einer bewerteten Bestandserhebung werden Konfliktpunkte dargestellt und daraus Zielkarten abgeleitet.

Das Gemeindegebiet von Tiefenbach ist dem Ausschnitt Buch am Erlbach (7538) zugeordnet und beinhaltet schutzgutbezogen folgenden bewerteten Bestand:

##### Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich besitzt überwiegend geringe Lebensraumqualität. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist ebenfalls gering und es sind weder regional noch landesweit bedeutsame Artenvorkommen vorhanden.

##### Boden

Im Geltungsbereich besteht keine Winderosionsgefahr, wohl aber überwiegend hohe Erosionsgefahr durch Wasser. Das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe ist hoch.

### Wasser

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe ist im Geltungsbereich als überwiegend mittel eingestuft, ebenso Stoffeinträge, die relative Grundwasserneubildungsrate selbst ist mittel. Gewässer mit Auefunktion sind vorhanden.

### Klima und Luft

Mit Ausnahme der angrenzend bebauten Bereiche hat der Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne. Eine Frischlufttransportfunktion ist dabei jedoch ebenso wenig vorhanden wie Inversionsgefahr und Kaltluftgefährdung.

### Landschaftsbild und Erlebbarkeit

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 27, Nordrand der Isar-Inn-Hügellandes, einer vorwiegend ackerbaulich genutzten Agrarlandschaft mit bewegtem Relief. Teilbereiche sind durch Talasymmetrien geprägt, angrenzende Landschaftsausschnitte durch strukturreiche, größere Forstbestände. Die Bewertung der Eigendynamik befindet sich, ebenso wie die Reliefdynamik, im mittleren Bereich. Der gesamte Umgriff ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet und weist hohe Entwicklungsmöglichkeiten auf, kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen jedoch ebenso wie Aussichtspunkte oder visuelle Leitstrukturen.

#### 4.3.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Durchführung einer saP Prüfung nicht erforderlich.

#### 4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht vorhanden.

## 5 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplans "Siedlung/ Tiefenbach" durch Deckblatt Nr. 13 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 02.03.2021 mit Ergänzungsbeschluss am 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Siedlung/ Tiefenbach" durch Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 02 zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 02 zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgungsunternehmen – Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kabel-Deutschland GmbH
- Kreisbrandinspektion Landshut
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau/SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband – Region 13
- Vermessungsamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
- Gemeinde Eching

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Erweiterung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Tiefenbach. Unmittelbar angrenzend fließt der Tiefenbach. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

Inhalte dieser Überarbeitung sind unter anderem die Aufnahme des tatsächlichen Bestandes, die Anpassung der Festsetzungen der geplanten Vorhaben an den Bestand, die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpassung aller weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die aktuelle Rechtslage.

Durch die generelle Begrenzung der Höhenentwicklung im Wohngebiet und im Dorfgebiet auf maximal zwei Vollgeschosse, entwickelt sich die Baustruktur entsprechend den vorhandenen Bebauungen im Umfeld des Standortes und lässt somit problemlos eine städtebauliche Integration zu.

Zudem erfolgt im gesamten Geltungsbereich eine Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten, um eine angemessene bauliche Dichte sicherzustellen, die sich sowohl verkehrlich, als auch städtebaulich als verträglich erweist.

Die Erschließung des Vorhabens des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1840/7 erfolgt in der Mitte des Grundstückes zur Eichenstraße hin und stellt sich als Privatweg dar. Die Erschließung der restlichen Vorhaben ist bereits durch die Hauptstraße, Forellenweg sowie Eichenstraße vorhanden.

### 6.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am vorgesehenen Standort für Tiefenbach dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Änderungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt und an die nähere Umgebung angepasst. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,4 und GFZ von maximal 0,6.

### 6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe sowie die Höhenlage der baulichen Anlagen bilden einen zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und sind aus städtebaulichen Gründen durch maximale Wandhöhen und Firsthöhen sowie definierte Höhenlagen im Bebauungsplan geregelt.

Für zulässig erklärt werden dabei definierte Wandhöhen in Form der unterschiedlich zulässigen Gebäudetypen wie folgt:

Gebäude	Bautyp	Wandhöhe	Firsthöhe
Wohngebäude	A	max. 4,00 m	max. 6,50 m
	B	max. 5,00 m	max. 10,00 m
	C 1	max. 6,50 m	max. 10,00 m
	C 2	max. 6,50 m	max. 11,00 m
	D	max. 5,00/7,50 m	max. 10,00/12,50 m
Garagen/Carports/ Nebengebäude	alle	max. 3,50 m	- -

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Definition der Firsthöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss/Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

Grundsätzlich wird hierdurch die Höhenentwicklung auf die vorhandene Bebauung im Siedlungsbereich abgestimmt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Änderungsbereich und der vorhandenen Erschließungsstraße wird die Höhenlage der FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschosse der baulichen Anlagen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt. Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu wählen. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig.

Eine Ausnahme bilden die baulichen Anlagen Haus 2 auf Grundstück Fl.-Nr. 1840/7, diese sind auf dem Niveau des natürlichen Geländes zu errichten, eine Höhendifferenz bis max. -4,70 m ist zulässig.

### 6.4 Überbaubare Flächen

#### Überbaubaren Grundstücksflächenreglung

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

#### Bauweise

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

#### Abstandsflächenregelung

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 der BayBO angeordnet. Gebäude können somit nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen am eigenen Grundstück erreicht werden.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten, private Verkehrsflächen, Anzahl der Stellplätze, Abstandsflächen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 7 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der *Festsetzungen* durch Text wird Bezug genommen.

Vor allem Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

## 6.6 Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass der Privatweg (PW) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1840/7 eine Breite von 3,50 m umfasst und in die Eichenstraße einmündet.

## 6.7 Gelände/ Topographie

Das Gelände im Norden hat eine Höhendifferenz von Norden nach Süden von ca. 0,50 m.

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 1850/2 Teilfläche, 1850/10 sowie 1850/11 fällt das Gelände vom Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von weniger als 1,00 m.

Für die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1840/6 und 1840/7 ist eine deutliche Höhendifferenz von ca. 5,50 m von Norden Richtung Tiefenbach festzustellen.

# 7 ERSCHLIESSUNG

## 7.1 Verkehr

### 7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Durch Tiefenbach führt die Kreisstraße LA 17 als regionale Verkehrsstrasse von Tiefenbach nach Vilsheim. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hierdurch nach Norden zur B11 gegeben. Die Kreisstraße LA 17 tangiert die B11 im Norden. Die Anbindung an die A92 ist über die B11 weniger als 10 km vom Planungsgebiet entfernt.

### 7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Das geplante Baugebiet ist über die Hauptstraße im Osten von Tiefenbach zu erreichen.



### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV

Die Gemeinde Tiefenbach ist über die Buslinie 315 (Vilsheim-Ast-Tiefenbach-Landshut) an den ÖPNV des Landkreises Landshut angebunden.

Folgende Ortschaften sind darin integriert:

- Ast
- Gütersdorf
- Heidenkam
- Kapfing
- Schloßberg
- Tiefenbach
- Vilsheim

In einer Entfernung von ca. 100 m vom südlichen Geltungsbereich befindet sich eine Haltestelle „Tiefenbach Siedlung“ an der Kreuzung Forellenweg – Hauptstraße.

### 7.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Umgriff befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege. Allerdings ist der Geltungsbereich durch einen Gehweg entlang der Hauptstraße direkt an das inner- und überörtliche Gehwegnetz angebunden.

## 7.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt regelmäßig durch ein privates Abfuhrunternehmen. Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung wird zentral auf Landkreisebene durchgeführt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

## 7.3 Wasserwirtschaft

### 7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Tiefenbach mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und ist aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung durch die Hauptstraße sichergestellt.

Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

Die Erschließungsplanungen sowie Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind rechtzeitig mit dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils abzustimmen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen der Baumaßnahme nötig, sind hierfür die Kosten vom Bauwerber zu tragen.

Der Zugang zu den Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen. Weiterhin dürfen die Leitungen nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden (vgl. DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404). Falls Leitungen verlegt werden müssen, so sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind vom Bauwerber dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.



Zweckverband  
Wasserversorgung  
ISAR-VILS

Am Wasserwerk 1  
84174 Eching

Sehr geehrte Damen und Herren,  
für die Legertätigkeit der in diesem Plan eingetragenen Wasserleitungen, Kabel, Schächte und sonstigen Anlagen des Zweckverbandes, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils keine Gewähr.  
Bei Grabungen im Bereich unserer Anlagen ist äußerste Vorsicht geboten!  
Die Gültigkeit des Lageplans beträgt 30 Tage ab Ausstellungsdatum.

05.10.2021
Maßstab: 1:1000
Herr Stanchly
08709/9201-0

### 7.3.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trenn- und teilweise im Mischsystem.

Das Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation im Innerortsbereich von Tiefenbach angeschlossen werden. Hierzu wird im Planungsgebiet eine Regenwasser- und Schmutzwasserhaltung in der Trasse der neuen privaten Erschließungsstraße gebaut, an die jeweils sowohl die öffentliche Verkehrsfläche wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt im Bereich der Hauptstraße in nordöstlicher Richtung des Planungsgebietes. Das erforderliche Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie vorstehend beschrieben mit Weiterleitung in die gemeindliche Kläranlage im Norden des Hauptortes Tiefenbach. Die Kapazitäten der Kläranlage betragen 4.999 EWG. Ausreichende Kapazitäten sind somit vorhanden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze und Zufahrten, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann über die vorhandene Ortskanalisation nach Osten zum Tiefenbach erfolgen, der in diesem Bereich als Vorfluter zur Verfügung steht.

Das von den privaten Grundstücksflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser ist zusätzlich durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

Wild abfließendes Hangwasser wird im Westen des Bebauungsgebietes durch eine Stützmauer in den dort verlaufenden Wiesenweg sowie den Entwässerungsgräben abgelenkt, bevor das Wasser in den Kanal in der Hauptstraße gelangt und in den Vorfluter Tiefenbach eingeleitet.

#### Private Grundstücksflächen:

Zusätzlich zur oben beschriebenen Niederschlagswasserbeseitigung sind dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen, aber auch Versickerungseinrichtungen wie Sickermulden und Rigolen bereitzustellen. Je Parzelle ist ein Puffervolumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal vorzusehen.

Die Art der Entwässerung und Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltemaßnahmen ist in der Entwässerungsplanung im Zuge der Bauvorlage nachzuweisen.

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend der Regeln der Technik wird auf die Merkblätter DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) verwiesen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Regenrückhaltebecken einzuleiten, sondern in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung heranzuziehen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Auf die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Tiefenbach vom 16.12.2015 wird verwiesen.

### 7.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte aufgrund der Untergrundverhältnisse jedoch ausreichend tief liegen.

Aufgrund der Geländeneigungen muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten im gesamten Änderungsbereich mit zeitlichen Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. es ist eine Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen

### 7.3.4 Hochwasser

Entsprechend dem Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der südliche Teil des Planungsgebietes in Teilen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> sowie HQ<sub>100</sub> (Ermittlungsdatum 11.11.2013). Darüber hinaus ist der südliche Teil angrenzend an den Tiefenbach als festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt.

## 7.4 Energie

### 7.4.1 Elektrische Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Weitere Versorgungseinrichtungen (z.B. Ethylenpipeline)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

#### 7.4.2 Regenerative Energiequellen

Zur Energieeinsparung wird empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z.B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

## 7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH, Netzproduktion GmbH T NL Süd/ PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren-Hotline – 0800 33 01903 – angezeigt werden.

Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

— für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.

— auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

— eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.

— die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

— dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vordavone GmbH, Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, benötigt das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDR-S- Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. entstehende Kosten. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen verursacht werden sind durch den Bauwerber zu erstatten. Außerdem sind die Kabelschutzanweisungen von der Vodafone GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH zu berücksichtigen.



Weitere Telekommunikationsunternehmen und deren TK-Linien und -Anlagen  
Weitere Telekommunikationsunternehmen und deren Telekommunikationslinien und -anlagen sind nicht vorhanden.

Hinweis:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Die nächste übergeordnete Hauptstraße (B 11) befindet sich ca. 350 m nördlich, ist jedoch durch die Bebauung abgeschirmt:

### 8.2 Sport- und Freizeitlärm

Westlich vom Geltungsbereich befinden sich Sportanlagen TSV Tiefenbach e. V. in einer Entfernung von 150 m Luftlinie. Durch die vorhandene Bebauung zwischen den Vorhaben und den Sportanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

### 8.4 Geruchsimmissionen

Immissionen durch Geruchsbelästigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten. Es sind keine Tierhaltungen bzw. landwirtschaftliche Kühl- und Lagerhäuser und sonstige relevanten Betriebe vorhanden.

Mit zeitlich bedingten Immissionen Geruch, Lärm oder Staub durch die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss jedoch gerechnet werden, diese sind zu dulden. Die Bauwerber werden auf diesen Umstand von der Gemeinde hingewiesen.

## 9 ALTLASTEN

Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde Tiefenbach innerhalb der Geltungsbereiche nicht bekannt und auch dem Altlastenkataster des Landkreises Landshut sind keine Registrierungen zu entnehmen.

## 10 DENKMALSCHUTZ

### 10.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen Umgriff sind keine Bodendenkmäler registriert. In ca. 460 m nordwestlicher Entfernung, ist nachstehendes Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-2-7438-0205) dokumentiert.

### 10.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.



## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwegesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten vom Bauwerber zu tragen.

### Hinweise

Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von 4.046 m<sup>2</sup>.  
Der Geltungsbereich ist in drei Teile verteilt:

Flächenanteile des nördlichen Geltungsbereiches.

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Bruttobaufläche (Fl. Nr. 1845)	100	908,6
Abzgl. bestehende Verkehrserschließung	-	-
abzgl. Privatwege (PW)	-	-
Nettobaufläche - Neuplanung	100	908,6

Flächenanteile des mittleren Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Bruttobaufläche (Fl. Nr. 1850/2 T, 1850/10, 1850/11)	100	418,1
Abzgl. bestehende Verkehrserschließung	-	-
abzgl. Privatwege (PW)	-	-
Nettobaufläche - Neuplanung	100	418,1

Flächenanteile des südlichen Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Bruttobaufläche (Fl. Nr. 1840/6, 1840/7)	100	2.719,1
Abzgl. bestehende Verkehrserschließung	-	-
abzgl. Privatwege (PW)	9,43	256,5
Nettobaufläche - Neuplanung	90,57	2.462,6

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei 450 m<sup>2</sup>.

### Einwohnerberechnung

Anzahl der Parzellen: 9 Stk.

Anzahl der angesetzten Wohneinheiten: 9 WE

Anzahl der angesetzten Einwohner pro WE: 3,5 E

9 WE x 3,5 E = 31,5 Einwohner.

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Gemeinde Tiefenbach hat erforderliche Haushaltsmittel für die Umsetzung des Gebietes für das Jahr 2015 eingestellt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Hanke, Tiefenbach, mit den Planungsarbeiten für die detaillierte Entwässerungs- und Erschließungsplanung beauftragt. Konkrete Aussagen werden im Zuge des weiteren Verfahrens in die Planung integriert.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu diesen Erschließungsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet. Diese Kosten gehen vollständig zu Lasten des Bauwerbers. Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung, sollten ca. 18 KW eingeplant werden. Die Abstimmung der Planung und der Kosten sind auf Ebene der nachgeordneten Verfahren eigenverantwortlich vom Bauwerber zu klären. Diese Abstimmungen haben rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Zweckverband zu erfolgen.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 ANLASS

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem dazu gehörigen Deckblattänderungen zur Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich städtebaulicher und grünordnerischer Belange an gegenwärtige Anforderungen, u.a. zur Nutzung regenerativer Energien und neue Baustrukturen. Zudem soll in Teiländerungsbereichen auch über konkrete planliche Festsetzungen eine gezielte Nachverdichtung für Gebäude und bauliche Anlagen ermöglicht werden.

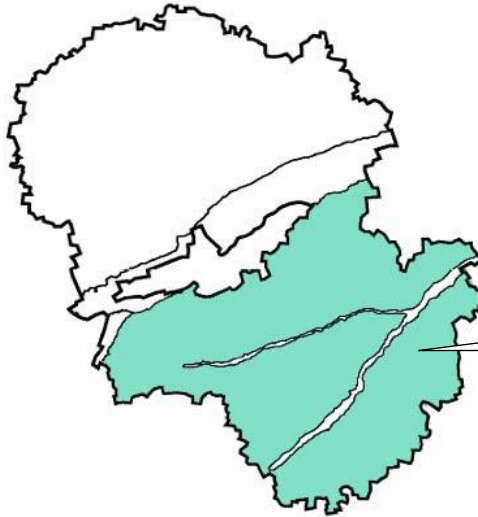
Außerdem soll hinsichtlich der durchgeführten Hochwasserberechnung entsprechende Aussagen zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Nach § 18 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird, zumal sich bei vorliegender Planung das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht und die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Von der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

## 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

### 15.1 Bestandsbeschreibung



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit 060 – Isar-Inn-Hügelland zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der Untereinheit 060 A - Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugehörig.

060 A  
Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

Quelle: ABSP Landshut (2003).

Hinsichtlich der potentiell natürlichen Vegetation bildete sich im Bereich des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn, im Raum Tiefenbach ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald aus; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes und darin innerhalb der geologischen Raumeinheit des Donau-Isar-Hügellandes, dessen Untergrund hauptsächlich von den 9 bis 17 Mio. Jahre alten Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse bestimmt wird. Diese wird von fluvioglazialen Schottern, Tonen, Schluffen, Mergeln und Sanden geprägt, aus denen überwiegend Lehmböden hervorgehen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen durchgehend bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich im Talraum des Tiefenbachs, der in einigen Teiländerungsbereichen lediglich verdichtet wird.

## 15.2 Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

### Arten und Lebensräume

Der Änderungsbereich wurde bei mehreren Geländebegehungen im Herbst 2011 und Frühjahr 2012 gesichtet.

Bei dem Planungsareal handelt es sich um einen überwiegend bebauten und bereits vollständig erschlossenen Wohnsiedlungsbereich mit zugehörigen Hausgärten, teilweise in direkter Angrenzung zum westlich verlaufenden Tiefenbach. Der Tiefenbach ist zwar tief eingeschnitten, stellt jedoch eine bedeutende Gewässerachse mit noch standorttypischen Gehölzsäumen und extensiven Wiesenflächen dar.

Bei den der Wohnnutzung zugeordneten Hausgärten handelt es sich um mehr oder weniger intensiv genutzte Gärten, mit für den ländlichen Raum üblichen Siedlungsgehölzen, die sogar zum großen Teil aus standortgerechten Arten bestehen, unter Beimischung von Zier- und Nadelgehölzen.

Die älteren Hausgärten haben für das Schutzgut Arten- und Lebensräume eine gewisse Bedeutung und stellen durchaus wertvolle Lebensraum- und Nahrungshabitate zumindest für typische Siedlungsarten dar.

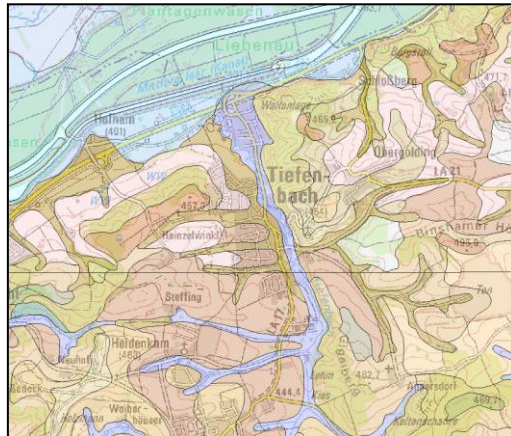
Im Änderungsbereich selbst befinden sich keinerlei amtlich kartierten Biotope, jedoch befindet sich westlich des Tiefenbachs an der sehr steilen ostexponierten Hangleite ein naturnaher Heckenbestand.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder als Zufallsfunde entdeckt worden.

Der besiedelte Bereich im Tiefenbachtal wird hinsichtlich Arten- und Lebensräume mit überwiegend geringer Lebensraumqualität und geringem Entwicklungspotenzial eingestuft.

Wesentliche Baumbestände und das amtlich kartierte Biotop entlang des Tiefenbachs bleiben von der Planung unberührt.

### 15.3 Boden



Quelle: Bodeninformationssystem Bayern

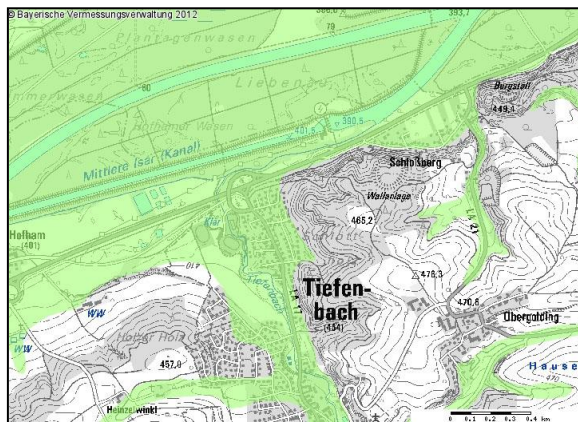
Nach der Übersichtsbodenkarte besteht im Talraum des Tiefenbachs ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte des Bereiches Niederbayern entwickelten sich im Planungsgebiet überwiegend sandige Lehme mit guter (3) Bodenzustandsstufe.

Für die unbebauten Bereiche besteht eine mittlere Rückhaltefähigkeit für sorbierbare Stoffe und eine hohe Erosionsgefährdung. Insgesamt handelt es sich hier um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen.

Die Böden im Änderungsbereich sind durch die Siedlungstätigkeiten bzw. Erschließungsmaßnahmen fast ausnahmslos anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist nicht gegeben.

### 15.4 Wasser



Quelle: Umweltatlas Naturgefahren

Der Änderungsbereich wird im Westen vom Tiefenbach einem Gewässer III. Ordnung tangiert und liegt in dessen Einflussbereich. Nach dem besteht zwar kein überschwemmungsgefährdeter, wohl aber ein wassersensibler Bereich, so dass hier mit über die Ufer tretendem Wasser sowie hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss.

Nach einer Hochwasserberechnung aus dem Jahre 2013 sind Teile des Änderungsbereiches von einem extremen Hochwasserereignis betroffen. Die vorhandene bzw. geplante Bebauung ist teilweise im Süden des Geltungsbereiches betroffen. Die berechnete Überschwemmungsgrenze  $HQ_{\text{extrem}}$  sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist der Plandarstellung des Deckblattes zu entnehmen.

Es liegt weder ein Auenfunktionsraum noch ein Wasserschutzgebiet vor.

Hinsichtlich des Grundwassers liegt der Änderungsbereich im hydrogeologischen Teilraum Tertiäres Hügelland, der als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden kann.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Siedlungsbereich gering, in umliegenden Bereichen mittel eingestuft.

Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen, durch die räumliche Nähe zum Tiefenbach ist jedoch mit hohem Grundwasserstand bzw. Grundwasserschwankungen zu rechnen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch Geländeneivellierungen verändert und überwiegend versiegelt.

#### 15.5 Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Der Änderungsbereich hat aufgrund der Bebauung kaum Wärmeausgleichsfunktionen und spielt weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

Aufgrund der Talrandlage und der Nähe zum Isartal besteht eine hohe Inversionsgefährdung.

Eine besondere klimatische Bedeutung des Änderungsbereiches ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben.

#### 15.6 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Tiefenbach befindet sich im Landschaftsbildraum Nordrand des Isar-Inn-Hügellandes, der eine mittlere Eigenart und Reliefdynamik hat und als Agrarlandschaft mit überwiegendem Ackerbau und bewegtem Relief aufgrund des hohen Gefälles der Seitenbäche zum Isartal charakterisiert wird. In Teilbereichen bestehen struktureichere, größere, zusammenhängende Forstbestände, die visuelle Leitstrukturen bilden.

Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut und mit Ausnahme der Hausgärten zur Erholung nicht geeignet, kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung fehlen ebenfalls.

### 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Durch die vorliegende Planung werden grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert, so dass die Belange von Natur und Landschaft im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan *Siedlung-Tiefenbach D 12* nun berücksichtigt werden und somit den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen, Versiegelungsbeschränkungen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen, stellen im Ergebnis für diesen Standort eine ausreichende Grünordnung dar.

Auch im Bereich der Nachverdichtungen wurde die Planung auf die Bestandsituation und die Topographie abgestimmt, so dass keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes entstehen.

Hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird gemäß

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich zumal das Maß der baulichen Nutzung durch die vorliegende Planung nicht erhöht wird und die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aus Sicht der Grünordnung ist die Planung deshalb als sinnvoll und verträglich zu beurteilen.



## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München  
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2005): Rote Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns (Kurzfassung). München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (1999): Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1995): Naturnahe Biotope in Bayern. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München

GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBAND (1996): Klimaatlas von Bayern. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT (2003): Regionalplan, Region 13 Landshut. Landshut

### KARTENMATERIAL

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1965): Bodenschätzungs-Übersichtskarte des Regierungsbezirkes Niederbayern M 1 . 100.000, Blatt 1. München

SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1 : 500.000 mit Erläuterungen. – Schriftenreihe für Vegetationskunde der Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege. Bad Godesberg

VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

## GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 10 der Verordnung vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 3 der Verordnung vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan>