

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## POINT III DECKBLATT NR. 02

STADT

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: 02.03.2021 - Entwurf

Projekt Nr.:20-1239\_BBP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM.....7
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....8
3.1	Veranlassung .....8
3.2	Bestand.....8
3.3	Entwicklung.....9
4	RAHMENBEDINGUNGEN..... 10
4.1	Rechtsverhältnisse.....10
4.2	Umweltprüfung.....10
4.3	Planungsvorgaben .....11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....11
4.3.2	Regionalplan.....12
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....13
4.3.5	Biotopkartierung.....13
4.3.6	Artenschutzkartierung.....13
4.3.8	Schutzgebiete .....14
4.3.9	Benachteiligte Gebiete.....14
4.3.10	Aussagen zum speziellen Artenschutz .....14
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse .....15
4.5	Wasserhaushalt .....15
4.5.1	Grundwasser .....15
4.5.2	Oberflächengewässer .....15
4.5.3	Hochwasser .....15
4.6	Altlasten .....15
4.7	Denkmalschutz .....16
4.7.1	Bodendenkmäler.....16
4.7.2	Baudenkmäler.....17
5	KLIMASCHUTZ..... 17
6	VERFAHRENSHINWEISE..... 18
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT ..... 19
8	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN..... 19
8.1	Nutzungskonzept .....19
8.2	Höhenentwicklung.....19
8.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen .....20
8.4	Örtliche Bauvorschriften.....21
8.5	Innere Verkehrserschließung .....22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 22
9.1	Verkehr .....22
9.1.1	Bahnanlagen.....22
9.1.2	Straßenverkehr .....22
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....22
9.1.4	Geh- und Radwege.....22
9.2	Abfallentsorgung .....22
9.3	Wasserwirtschaft.....23
9.3.1	Wasserversorgung.....23
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....23
9.4	Energieversorgung.....24
9.5	Telekommunikation .....25
10	BRANDSCHUTZ ..... 26
11	IMMISSIONSSCHUTZ..... 27
11.1	Verkehrslärm.....27
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....27
11.3	Gewerbelärm .....27
11.4	Geruchsimmissionen.....27
12	FLÄCHENBILANZ..... 28
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ..... 28

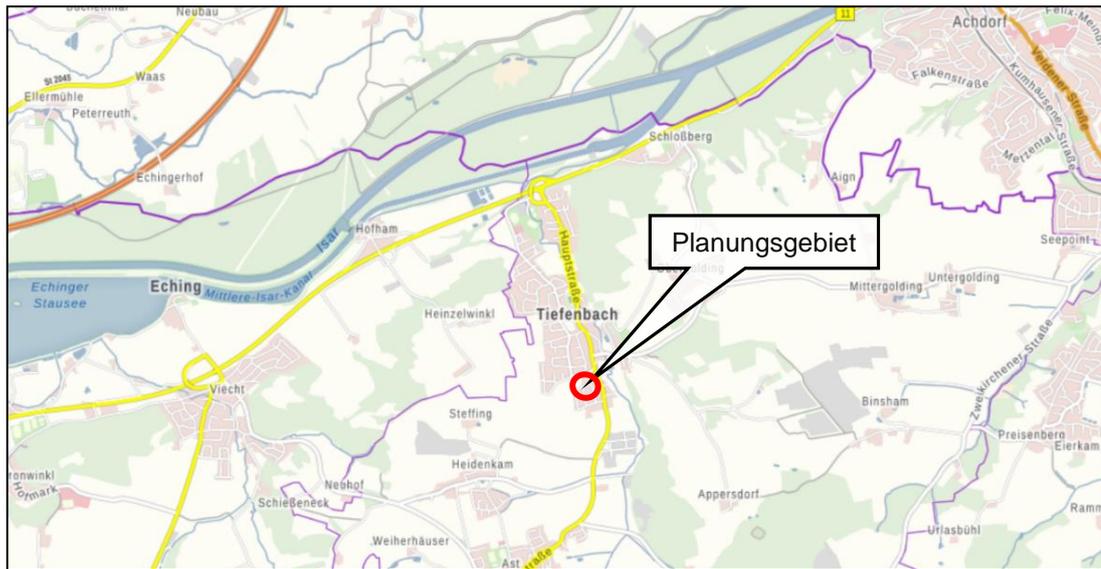
## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

SEITE

14	NATURRÄUMLICHE LAGE .....	29
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES .....	29
15.1	Reale Vegetation .....	29
15.2	Biotopausstattung .....	29
15.3	Boden .....	29
15.4	Wasser .....	29
15.5	Klima .....	30
15.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	30
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	30
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	30
18	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	31

# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes

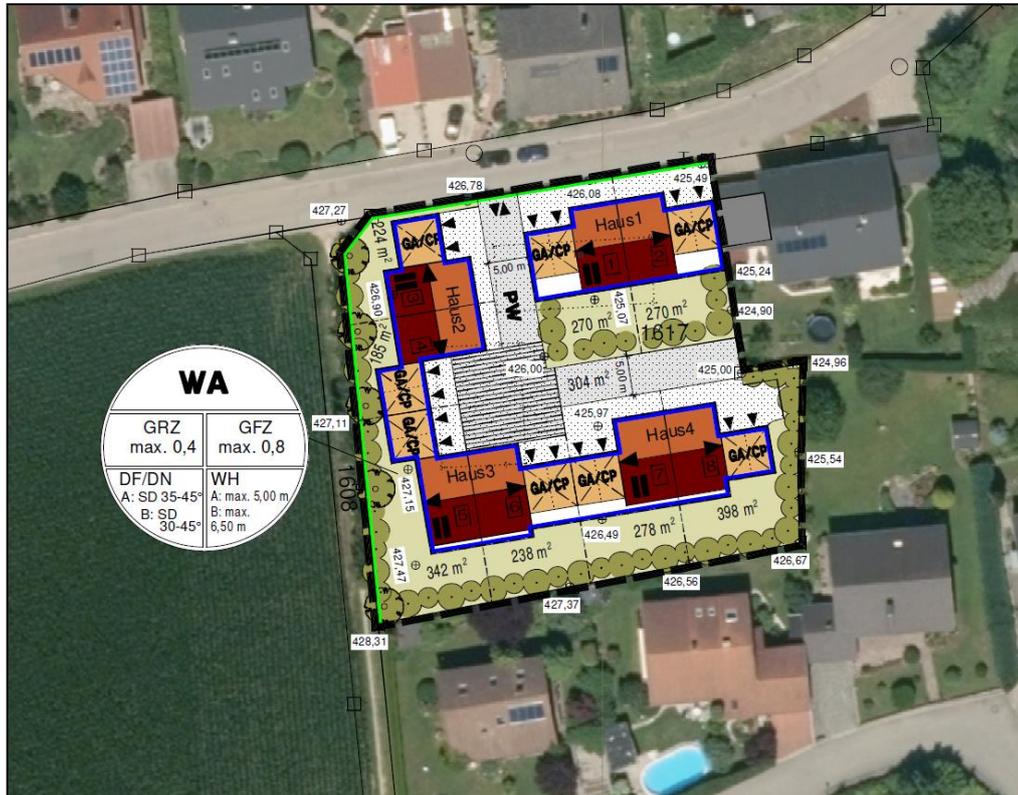


Quelle: [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Das Gebiet der Gemeinde Tiefenbach gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und liegt im Landkreis Landshut. 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 vorliegende Planungsbereich befindet sich im südwestlichen Innerortsbereich des Hauptortes Tiefenbach, gelegen an der Heidenkamer Straße unweit der Hauptstraße (Kr LA 17).

Lageplan des Deckblatts Nr. 02 zum Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Point III“



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

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Tiefenbach befindet sich im südwestlichen Bereich des Landkreises Landshut und ist raumordnerisch der *Region 13 – Landshut* zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der gleichnamige Hauptort Tiefenbach.

Der Planungsbereich selbst ist im Südwesten von Tiefenbach angesiedelt.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 2.507 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 02 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Point III“ liegt nachfolgendes Grundstück der Gemarkung Tiefenbach: Fl.-Nr. 1617.

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Heidenkamer Straße (Fl.-Nr. 1701),
- im Süden: Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 1617/1, 1617/2),
- im Osten: Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 1615/5, 1617/4),
- im Westen: Feldweg (Fl.-Nr. 1608).

Alle vorstehend beschriebenen Grundstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Tiefenbach.

#### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist die Nachverdichtung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks durch eine wohnliche Nutzung.

Die Gemeinde Tiefenbach hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hier bietet sich die Möglichkeit, entsprechend den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu verfolgen und damit einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen. Daher hat sich die Gemeinde Tiefenbach schließlich für die vorliegende Planung entschieden.

#### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich südlich der *Heidenkammer Straße* auf einem ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches in der Vergangenheit als landwirtschaftliches Anwesen genutzt wurde. Diese Nutzung wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, sodass es nun brachliegt.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Westen um einen Gehölzbestand, der das Grundstück entlang des Feldwegs eingrünt. Darüber hinaus befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Heidenkammer Straße hin vereinzelte Gebüsch- und Strauchpflanzungen, die zumindest eine teilweise Eingrünung darstellen. Der rückwärtige Bereich wurde als Hausgarten genutzt mit vorrangig Obstbäumen (v.a. Zwetschge), aber auch Haselnusssträuchern und eine Tanne. Das Gelände fällt leicht von Südwesten nach Osten hin ab.



Blick auf das Plangebiet von der *Heidenkammer Straße* aus (Blickrichtung Südwesten).



Blick auf das Hauptgebäude des ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens (Blickrichtung Nordosten).



Blick auf den ehemaligen Hausgarten (Blickrichtung Süden).



Blick auf das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen (Blickrichtung Südosten).



Blick auf das Plangebiet von der *Heidenkammer Straße* aus (Blickrichtung Osten).



Blick auf das Plangebiet von der *Heidenkammer Straße* aus auf den Gehölzbestand (Blickrichtung Südosten).

### 3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Tiefenbach geschaffen.

Dabei werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a BauGB kann vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich von Tiefenbach und ist durch den gültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Point III“ abgedeckt. Baurecht liegt somit für den vollständigen Geltungsbereich vor.

Das Deckblatt Nr. 02 zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Point III“ erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Begründet ist die Anwendung des § 13a BauGB aufgrund der Situation, dass es sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt sowie durch die Lage innerhalb eines vorhandenen Siedlungszusammenhanges.

Der Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach weist den betreffenden Planungsbereich aktuell als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO aus.

Geplant ist nun durch die geänderten Rahmenbedingungen für den betroffenen Änderungsbereich ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO auszuweisen. Ein Änderungsverfahren ist allerdings gegenwärtig nicht erforderlich, da im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung im Zuge des § 13a BauGB, lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Wege einer Berichtigung erforderlich wird. Dies erfolgt im Anschluss an das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Gemeinde 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 Umweltprüfungspflicht 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).

#### 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. Besondere Auflagen aus Sicht der Landesplanung für den betreffenden Standort liegen nicht vor. Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

###### 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. Auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen.

###### 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.*

Die Wohngebietsflächen befinden sich innerhalb der Ortslage.

###### 3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

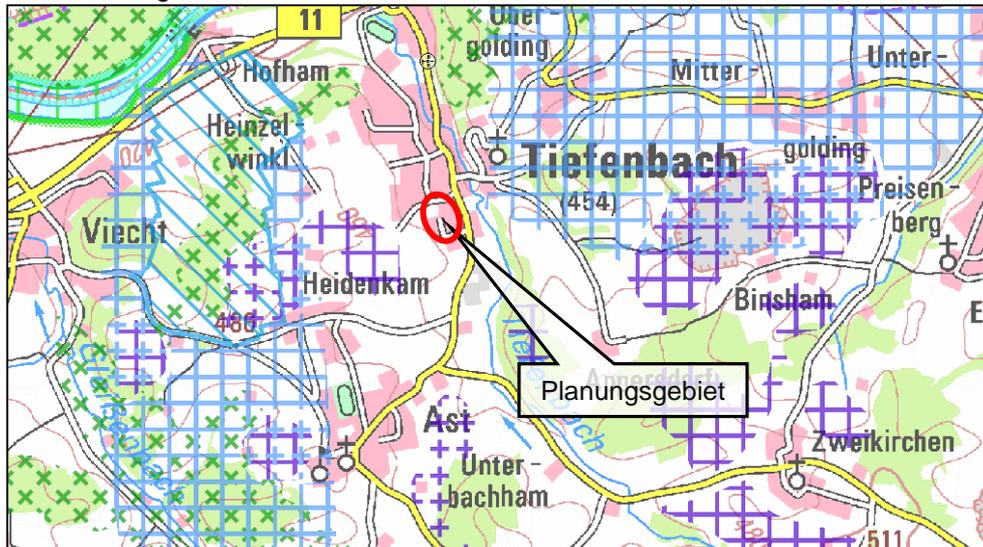
*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

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

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

#### 4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Tiefenbach liegt innerhalb der Region 13 - Landshut und wird als *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* charakterisiert. Der Planungsbereich befindet sich weder an einer Entwicklungsachse, noch weist er Aussagen zu Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. zu Natur und Landschaft auf.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach weist den betreffenden Planungsbereich aktuell als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO aus.

Geplant ist nun durch die geänderten Rahmenbedingungen für den betroffenen Änderungsbereich ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO auszuweisen.

Ein Änderungsverfahren ist allerdings gegenwärtig nicht erforderlich, da im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung im Zuge des § 13a BauGB, lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Wege einer Berichtigung erforderlich wird. Dies erfolgt im Anschluss an das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan:



Quelle: Gemeinde Tiefenbach; Darstellung unmaßstäblich.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum innerhalb der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten (06 Unterbayerisches Hügelland) in der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland und darin wiederum in der Untereinheit 060 A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

Für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff der vorliegenden Planung werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

##### Ziele Trockenstandorte

Eine zentrale Entwicklungsachse zur Wiederherstellung, Optimierung und Vernetzung von Mager- und Trockenstandorten führt östlich und nördlich von Tiefenbach entlang des Isar-Inn-Hügellandrandes. Für den Geltungsbereich lassen sich jedoch keine Aussagen zu Förderung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten.

##### Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen für den Geltungsbereich fehlen. Für den ca. 170 m östlich verlaufenden Tiefenbach werden Aussagen zur Wiederherstellung eines feuchtgebietstypischen Arten- und Lebensraumspektrums gemacht. Im Talraum des Tiefenbaches sollen naturnahe Lebensräume und Vernetzungsstrukturen wie z.B. Hochstaudensäume und Grünlandstreifen entwickelt werden.

##### Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen für den Geltungsbereich fehlen. Der Bereich entlang des ca. 170 m östlich verlaufenden Tiefenbaches wird jedoch als regionale Entwicklungs- bzw. Verbundachse für gefährdete Amphibienarten dargestellt. Angestrebt für den Bereich ist die Verbesserung der Lebensraumsituation für gefährdete Amphibienarten sowie Verbesserungsmaßnahmen für begradigte Abschnitte des Tiefenbaches bzw. Abschnitte mit unzureichender Gewässerqualität.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Weder im Bearbeitungsgebiet selbst, noch auf angrenzenden Flächen in unmittelbarer Nähe befinden sich kartierte Biotope oder unter den Schutz des Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile.

Die nächstgelegenen kartierten Biotope (unverbaute Bachabschnitte des Tiefenbaches mit Gewässerbegleitgehölzen) liegen 170 m östlich.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Von Bedeutung ist hier der Talraum des 160 m östlich verlaufenden *Tiefenbaches*, dort wurde ein Bibervorkommen erfasst. Die Planung hat für das Vorkommen jedoch keine Auswirkungen.

#### 4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK Landshut)

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.

Der Planungsbereich ist dem Ausschnitt Landshut West (7438) zugeordnet. Da sich der Geltungsbereich im Innerortsbereich befindet, lassen sich aus dem LEK nur wenige schutzgutbezogene Aussagen ableiten.

##### Arten und Lebensräume

Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches besitzt überwiegend geringe Lebensraumqualität, wobei das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ebenfalls gering ist und weder regional noch landesweit bedeutsame

Artenvorkommen vorhanden sind. Nennenswerte Zielaussagen für das Gebiet werden nicht getroffen.

#### Boden

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsbereich charakterisiert, sonstige Aussagen bestehen nicht.

#### Wasser

Der Geltungsbereich gehört dem Wassereinzugsbereich der Isar an, die relative Grundwasserneubildungsrate im Siedlungsbereich selbst ist gering, der Talraum des Tiefenbaches besitzt keine Auefunktion.

#### Klima und Luft

Da es sich beim Planungsgebiet um Siedlungsbereiche handelt, ist eine Wärmeausgleichsfunktion gering. Eine Kalt- und Frischlufttransportfunktion ist nicht vorhanden. Hingegen besteht eine hohe Inversionsgefährdung aufgrund der Nähe zum Isartal, so dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen auftreten können.

#### Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Betrachtungsraum befindet sich im Landschaftsbildraum 27, Nordrand des 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. Visuelle Leitstrukturen sind durch die Hangleiten des Tiefenbaches im Westen und Osten des Geltungsbereiches vorhanden. Der gesamte Umgriff ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet und weist hohe Entwicklungsmöglichkeiten auf. Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund der innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades jedoch nicht für die naturbezogene Naherholung geeignet.

#### 4.3.8 Schutzgebiete

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### 4.3.9 Benachteiligte Gebiete

Benachteiligte Gebiete sind für das vorliegende Vorhaben nicht relevant.

#### 4.3.10 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

#### Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es (Teil-)Lebensräume für an Gehölzstrukturen gebundene Vogelarten im Bereich der Gehölze und Gebüsche. Gehölze mit Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gehölzrodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 01. März (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) erfolgen.

Im Umfeld sind ausreichend geeignete Lebensräume, in die gegebenenfalls betroffene Tiere ausweichen können, vorhanden. Zudem werden die zu rodenden Gehölzbestände durch festgesetzte Neupflanzungen innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

#### Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

#### 4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

##### Gelände, Relief

Der Geltungsbereich ist durch eine bewegte Topographie geprägt: Das Planungsgebiet hat seinen Hochpunkt im Südwesten mit 428,3 m ü. NN und fällt nach Osten auf 424,9 m ü. NN ab.

##### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet *12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor.*

#### 4.5 Wasserhaushalt

##### 4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Landshut – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Landshut anzuzeigen.

##### 4.5.2 Oberflächengewässer

Der Tiefenbach befindet sich ca. 170 m östlich.

##### 4.5.3 Hochwasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Der Tiefenbach befindet sich ca. 170 m östlich, liegt jedoch deutlich tiefer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)* sind daher keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist allerdings als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im IÜG nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Grundwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

#### 4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind weder der Gemeinde Tiefenbach noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Landshut zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Landshut, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 4.7 Denkmalschutz

## 4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist in der näheren Umgebung u. a. nachstehendes Bodendenkmal registriert:

Lage	Denkmalnummer	Beschreibung
ca. 250 m nordöstlich	D-2-7438-0303	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
ca. 350 m nordwestlich	D-2-7438-0309	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.7.2 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 430 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um die Kath. Kirche St. Ulrich, Saalkirche, nördlich Chorflankenturm mit Satteldachabschluss und Zinnengiebel, spätgotischer Bau, Mitte 15. Jh., barock verändert; mit Ausstattung. Denkmalnummer D-2-74-182-1.

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Tiefenbach ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Besondere starke Rolle nimmt dabei die Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen ein. Konkrete Informationen zum Energie- und Klimaschutzkonzeptes können bei der Gemeinde Tiefenbach erfragt werden.

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Das Grundstück wird mit vier Doppelhausbebauungen innerörtlich nachverdichtet, sodass der Flächenverbrauch gering ist.
- Durch die zentrale Lage werden kurze Wege gefördert und die Abhängigkeit vom Auto verringert.
- Auf den Dächern der Zubehöranlagen und Wohngebäude sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
- Trotz der Nachverdichtung wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen eine angemessene Durchgrünung mit heimischen Pflanzen angestrebt.
- Auf eine geringstmögliche Versiegelung wird hingewirkt. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen sind daher offenporig in unversiegelter Bauweise zu errichten.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

## 6 VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes *Tiefenbach – POINT III* durch Deckblatt Nr. 02 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

Das Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.03.2021 wurden in der Zeit vom 28.04.2021 bis 31.05.2021 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau/SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
  - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern-Höhere Landesplanung
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe

## 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die vorliegende Planung reagiert die Gemeinde Tiefenbach auf die aktuellen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde: Sie ist mit einer großen Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert.

Durch die Änderung wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Innerortsbereich von Tiefenbach gewährleistet und eine gezielte Nachverdichtung ermöglicht. Für das Grundstück werden neue und angepasste Festsetzungen durch Text und Planzeichen, besonders hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und der Baustruktur getroffen.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 4 Doppelhäusern unter Berücksichtigung der Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Erschließung des Hauses 1 erfolgt über die Heidenkammer Straße. Für die Häuser 2 bis 4 wird ein Privatweg geschaffen. Die 2-geschossigen Gebäude orientieren sich an der jeweiligen Erschließungsstraße und sind traufständig. Die Dachlandschaft beschränkt sich auf das klassische Satteldach und sorgt dadurch für ein ruhiges, homogenes Gesamtbild.

Um die Nachverdichtung möglichst verträglich zu gestalten, sind Abgrabungen bis max. 0,5 m und Aufschüttungen des nach Osten abfallenden Grundstücks lediglich bis max. 1,20 m zulässig.

Im Ergebnis können in der Summe 8 Wohnungen mit 16 Stellplätze am überplanten Grundstück bereitgestellt werden.

Außerdem wird das Grundstück stark eingegrünt, um sich in das Landschaftsbild einzupassen.

## 8 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

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

Für unzulässig erklärt werden

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in Anlehnung an die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des angrenzenden Siedlungsbestandes eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,8 bei einer höchstens zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

### 8.2 Höhenentwicklung

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m bei Bautyp A und 6,50 m bei Bautyp B definiert. Die FFOK-Erdgeschoss, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung sowie

Firsthöhe der Hauptgebäude und Garagen der Doppelhäuser sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhengleich auszuführen. Dies gilt ebenfalls bzgl. der grenzständigen Garage auf Parzelle 2. Diese ist der benachbarten Garage auf Fl.-Nr. 1617/4 anzupassen.

Der Bautyp A sieht die Ausbildung eines Erdgeschosses und Dachgeschosses als Vollgeschoss vor. Im Unterschied dazu weist der Bautyp B ein Erdgeschoss und Obergeschoss auf. Das Dachgeschoss ist hier nicht als Vollgeschoss ausgebildet. Beide können auch in einer eingeschossigen Variante errichtet werden. Ein Kellergeschoss ist bei beiden Bautypen möglich.

Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebengebäuden gilt eine höchst zulässige Wandhöhe von 3,00 m.

Die Definition der Wandhöhe/ Firsthöhe 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.

#### Höhenlage baulicher Anlagen

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf die die Höhenlagen gemäß nachstehender Tabelle zu setzen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,3 m ist zulässig.

Haustyp	Höhenlage in m ü. NN
Garage Parzelle 1	426,80
Haus 1 (Parzelle 1/ 2)	426,50
Garage Parzelle 2	425,50
Garage Parzelle 3	427,00
Haus 2 (Parzelle 3/ 4)	427,00
Garage Parzelle 4	427,00
Garage Parzelle 5	427,00
Haus 3 (Parzelle 5/ 6)	427,50
Garage Parzelle 6	427,00
Garage Parzelle 7	427,00
Haus 4 (Parzelle 7/ 8)	426,50
Garage Parzelle 8	426,00

Die Festsetzungen sind darin begründet, dass im Zuge des Nachbarschaftsschutzes die Erschließung und FFOK-Erdgeschoss der Bebauung maximal 1,00 m höher als das natürliche ursprüngliche Gelände sein soll.

### 8.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

#### 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

Bei Garagen, die an öffentliche Erschließungsstraßen und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

Die FFOK-Erdgeschoss, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Firsthöhe der Hauptgebäude und Garagen der Doppelhäuser sind jeweils aufeinander abzustimmen und höhengleich auszuführen.

#### 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 Doppelhäuser auf den betreffenden Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

#### Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

### 8.4 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, Dachüberstand und Dachaufbauten, Dachterrassen Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes. Auf Ziffer 6 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

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

#### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Die Wohngebäude sind als rechteckige Satteldächer mit Ziegel- oder Betondachsteine auszuführen, um sich ins Ortsbild einzufügen. Abhängig vom Bautyp ist dabei eine Dachneigung von 20 - 30° (bei Erdgeschoss und 1 Obergeschoss) bzw. (bei Erdgeschoss und Dachgeschoss) 35 - 45° auszubilden. Zur Wahrung des Ortsbilds ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m (Ortgang) bzw. 1,00 m (Traufe) zulässig. Dachaufbauten und Zwerch-/ Standgiebel sind hingegen unzulässig.

#### Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen werden.

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune und senkrechte Latten bei straßenseitiger Begrenzung zulässig. Bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung sind Holzzäune, Metallzäune und lebende Zäune (Hecken) zulässig. Die Zaunhöhe beträgt straßenseitig max. 1,00 m ab der Oberkante Verkehrsfläche, bei der seitlichen und rückwärtigen Begrenzung sind es ebenfalls max. 1,80 m, jedoch ist hierbei das fertige Gelände maßgebend. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass Sockel unzulässig sind, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

#### Gestaltung des Geländes

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,20 m zulässig. Trotz der Topographie soll so gewährleistet werden, dass der Nachbarschaftsschutz gewahrt bleibt. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

### Stützmauern

Stützmauern sind in Form von Sichtbeton, Steingitterkörben (Gabionen) und Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab fertigem Gelände an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. An der westlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls in Form von Sichtbeton, Steingitterkörben (Gabionen) und Natursteinmauern Stützmauern bis max. 0,50 m ab fertigem Gelände zulässig. Aus ästhetischen Gründen sind weitere Stützmauern unzulässig, außerdem sind weitere Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

## 8.5 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die *Heidenkamer Straße*. Haus 1 ist direkt über die vorgenannte Straße erschlossen. Die Erschließung der Häuser 2 bis 4 erfolgt über einen Privatweg. Die Breite der privaten Erschließungsstraße beträgt 5,00 m, wobei zwischen Haus 2 und 3 eine rechteckige Wendemöglichkeit von ca. 12 x 12 m geschaffen wird. Die Wendeanlage eignet sich nicht zum Wenden von Müllfahrzeugen.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind nicht vorhanden.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

##### Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich in südöstlicher Ortslage. Tiefenbach ist über die Kreisstraße *LA 17* (Hauptstraße), welche den Hauptort durchzieht, direkt an die 1,5 km nördlich mündende Bundesstraße *B 11* angeschlossen.

##### Örtliche Verkehrsstraßen

Das geplante Baugebiet ist über die *Heidenkamer Straße* zu erreichen.

#### 9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Tiefenbach ist über die Buslinie 315 (Vilsheim-Ast-Tiefenbach-Lands hut) an den ÖPNV des Landkreises Landshut angebunden. Sowohl die Haltestellen Schmerbeck, als auch die Haltestelle Gasthaus befinden sich in fußläufiger Entfernung, ca. 300 m nordöstlich (Gasthaus) bzw. südöstlich (Schmerbeck).

#### 9.1.4 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 Heidenkamer Straße direkt an das inner- und überörtliche Gehwegnetz angebunden.

## 9.2 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.

### 9.3 Wasserwirtschaft

#### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und das Ortsnetz sichergestellt.

#### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

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 *Heidenkamer Straße* in nordöstlicher Richtung des Planungsgebietes. Dazu muss der Planungsbereich durch Parzelle 2 gequert werden. Das erforderliche Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt wie vorstehend beschrieben mit Weiterleitung in die gemeindliche Kläranlage.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen 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 Heidenkamer Straße gelangt und in den Vorfluter Tiefenbach gelangt.

##### 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 (TRENKW) 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.

#### *Private Grundstücksflächen:*

Zusätzlich zur oben beschriebenen Niederschlagswasserbeseitigung sind dezentrale Rückhaltungen auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Regenwasserzisterne-  
nen 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 Rückhaltmaßnahmen 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.

## 9.4 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.

## 9.5 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.

### 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.

## 10 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 Feuerwehrgesetzes (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.

### Hinweise

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII/MBI Nr. 14/2013 Ifd. 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 Feuerwehrgesetzes (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 Trinkwasser-versorgung - 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.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

### 11.1 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 (LA 17) befindet sich ca. 80 m östlich, ist jedoch durch die Bebauung abgeschirmt.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 11.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

### 11.4 Geruchsimmissionen

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Angrenzende Gewerbebetriebe mit besonderen Geruchsemissionen sind nicht bekannt.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	2.507
Bruttobaufläche	100	2.507
abzgl. Straßenverkehrsfläche (Privatweg)	14	355
Nettobaufläche (Parzellen 1-8)	86	2.152

PARZELLE	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	PARZELLE	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
1	270	5	342
2	270	6	238
3	224	7	278
4	185	8	398
		Gesamt	2.152

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei **269 m<sup>2</sup>**.

#### Einwohnerberechnung

- Anzahl der Parzellen: 8;
- Anzahl der angesetzten Wohnungen (WHG):  
 Parzellen 1 bis 8 mit je 1 WHG = insgesamt 8 WHG;
- Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WHG: 2,4 E;
- 8 WHG x 2,4 E = 19 E.

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Gemeinde Tiefenbach zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende 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 den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 NATURRÄUMLICHE LAGE

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Geltungsbereich in der Gruppe 06 (Unterbayerisches Hügelland) der naturräumlichen Haupteinheiten und 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.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.1 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Juni 2020 statt.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Westen um einen Gehölzbestand, der das Grundstück entlang des Feldwegs eingrünt. Darüber hinaus befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze zur *Heidenkamer Straße* hin vereinzelte Gebüsch- und Strauchpflanzungen, die zumindest eine teilweise Eingrünung darstellen. Der rückwärtige Bereich wurde als Hausgarten genutzt mit vorrangig Obstbäumen (v.a. Zwetschge), aber auch Haselnusssträuchern und eine Tanne.

#### 15.2 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotop erfasst.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### 15.3 Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich. Bei dem anstehenden Boden im Planungsgebiet liegt nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) *12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)* vor.

#### 15.4 Wasser

Weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch in der näheren Umgebung befinden sich permanent wasserführende Oberflächengewässer. Nach dem *Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist allerdings als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Der Geltungsbereich gehört dem Wassereinzugsbereich der Isar an, die relative Grundwasserneubildungsrate im Siedlungsbereich selbst ist gering, der Talraum des Tiefenbaches besitzt keine Auefunktion.

## 15.5 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Da es sich beim Planungsgebiet um Siedlungsbereiche handelt, ist eine Wärmeausgleichsfunktion gering. Eine Kalt- und Frischlufttransportfunktion ist nicht vorhanden. Hingegen besteht eine hohe Inversionsgefährdung aufgrund der Nähe zum Isartal, so dass zeitweilig höhere Schadstoffbelastungen auftreten können.

## 15.6 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum 27, *Nordrand des Isar-Inn-Hügellandes*, eine Agrarlandschaft mit überwiegendem Ackerbau und bewegtem Relief aufgrund des hohen Gefälles der Seitenbäche zum Isartal. In Teilbereichen liegen strukturreiche, größere, zusammenhängende Forstbestände vor. Die Bewertung der Eigenart und der Reliefdynamik ist mittel.

Der gesamte Umgriff ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet und weist hohe Entwicklungsmöglichkeiten auf. Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund der innerörtlichen Lage und des hohen Versiegelungsgrades jedoch nicht für die naturbezogene Naherholung geeignet.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine Verbesserung zum aktuellen Bestand und damit eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer ansprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das grünordnerische Konzept sieht im Detail eine Eingrünung der nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen vor. Damit soll der Ortsrand zur freien Landschaft hin eingebunden und zu dieser ein weicher Übergang geschaffen werden. Zudem wird eine Durchgrünung des Baugebietes geschaffen.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## 18 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) 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 § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB): <http://fin-nat.bayern.de/finweb/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERN ATLAS - ONLINEANGEBOT DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT UND DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE: <https://geoport-tal.bayern.de/bayernatlas>

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT: <http://www.region.landshut.org/plan>

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