

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AST – ORTSKERN DECKBLATT NR. 03

GEMEINDE

TIEFENBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Tiefenbach  
Hauptstraße 42  
84184 Tiefenbach

---

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**KomPlan**

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

Stand: 17.05.2022

Projekt Nr.: 20-1292\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN .....	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.....	7
4 RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1 Rechtsverhältnisse.....	8
4.2 Umweltprüfung.....	8
4.3 Planungsvorgaben .....	8
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.3.2 Regionalplan.....	9
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	10
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	10
4.3.5 Biotopkartierung.....	12
4.3.6 Artenschutzkartierung .....	12
4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	12
4.3.8 Schutzgebiete .....	12
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben .....	12
4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....	12
4.5 Wasserhaushalt .....	13
4.5.1 Grundwasser .....	13
4.5.2 Oberflächengewässer .....	13
4.5.3 Hochwasser .....	13
4.6 Altlasten .....	13
4.7 Denkmalschutz .....	14
4.7.1 Bodendenkmäler.....	14
4.7.2 Baudenkmäler.....	14
5 KLIMASCHUTZ.....	15
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	16
7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	16
7.1 Vorbemerkung .....	16
7.2 Nutzungskonzept .....	16
7.3 Höhenentwicklung.....	17
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.5 Örtliche Bauvorschriften.....	17
7.6 Innere Verkehrserschließung .....	18
7.7 Grünflächen .....	18
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	18
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	19
8.1 Verkehr .....	19
8.1.1 Bahnanlagen.....	19
8.1.2 Straßenverkehr .....	19
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	19
8.1.4 Geh- und Radwege.....	19
8.2 Abfallentsorgung .....	19
8.3 Wasserwirtschaft.....	19
8.3.1 Wasserversorgung.....	19
8.3.2 Abwasserbeseitigung.....	19
8.4 Energieversorgung.....	20
8.5 Telekommunikation.....	21
9 BRANDSCHUTZ.....	21

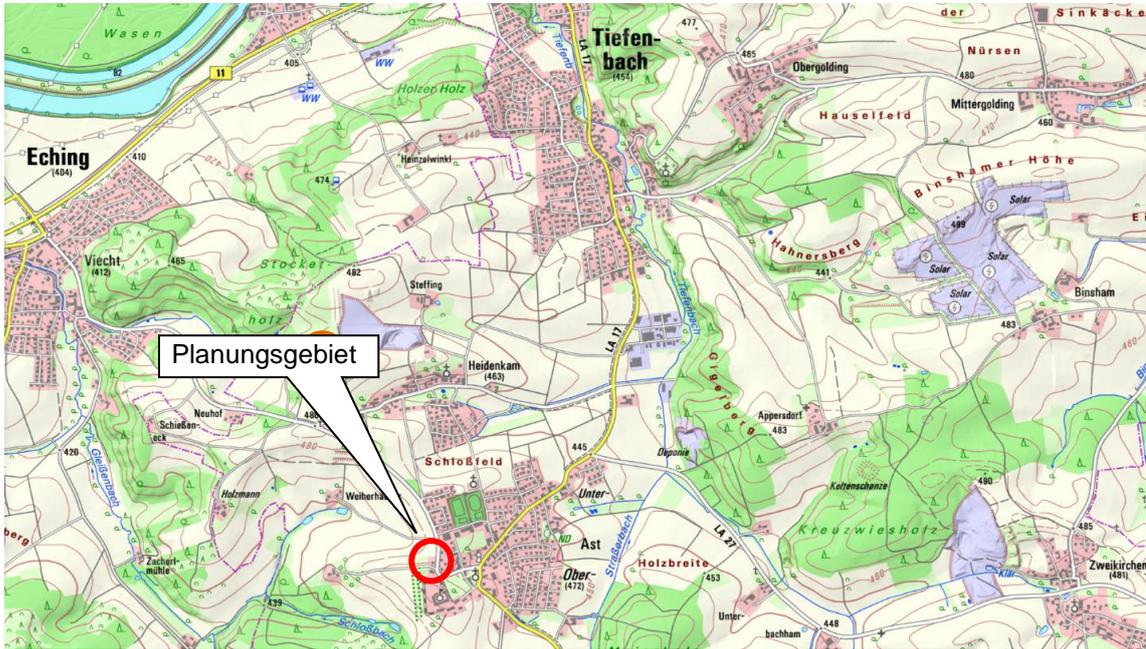
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....	22
10.1	Verkehrslärm .....	22
10.2	Gewerbelärm .....	22
10.3	Sport- und Freizeidlärm .....	22
10.4	Sonstige Immissionen .....	22
11	FLÄCHENBILANZ .....	23
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	23
13	VERFAHRENSVERMERKE.....	24

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG .....	25
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	25
15.1	Naturräumliche Lage .....	25
15.2	Geländeverhältnisse.....	25
15.3	Potentielle natürliche Vegetation .....	25
15.4	Reale Vegetation .....	25
15.5	Boden.....	26
15.6	Wasser .....	26
15.7	Klima/ Luft .....	26
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	26
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	26
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	28
17.1	Verkehrsflächen .....	28
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	28
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	28
	17.3.1 Öffentliche Grünflächen .....	28
	17.3.2 Private Grünflächen .....	28
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	27
19	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	29

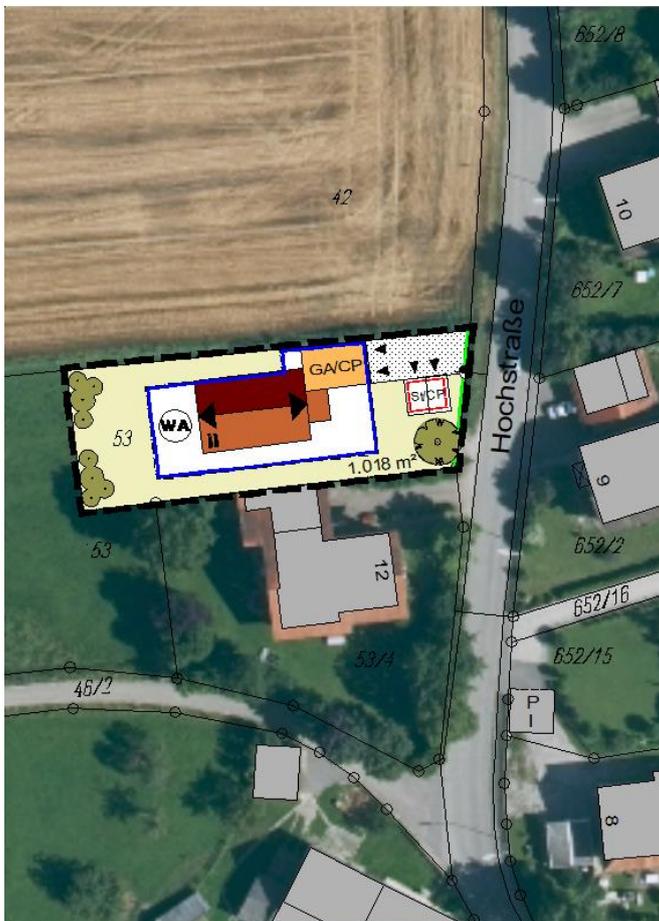
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: Topographische Übersichtskarte, BayernAtlas©, Geltungsbereich schematisch rot umrandet; bearbeitet KomPlan, 2022; Darstellung nicht maßstäblich. Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:1.000, Darstellung unmaßstäblich)

## 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 Tiefenbach und im Westen an die Gemeinde Eching.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich in der Ortschaft Ast, der innerhalb des Gemeindegebietes einen eigenen Ortsteil darstellt und neben dem Hauptort selbst den zweiten Entwicklungsschwerpunkt im gesamten Gemeindegebiet bildet.

Der Ortsteil Ast liegt relativ zentral innerhalb des Gemeindegebietes, ca. 1,5 km südlich vom Hauptort an der Kreisstraße LA 17, die im weiteren Verlauf Richtung Süden nach Vilsheim verläuft.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Ast und grenzt im Norden an dem besehenden Schloss Ast auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gartenstraße an.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt westlich der Hochstraße und nördlich der Gartenstraße, am westlichen Ortsrand von Tiefenbach und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 53 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach mit einer Gesamtfläche von ca. 1.018 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Fl. Nrn. 42

Im Westen: Grünland, Fl. Nrn. 58 (TF),

Im Süden: Gemeindestraße (Gartenstraße); Fl. Nrn. 46/2,

Im Osten: Gemeindestraße (Hochstraße); Fl. Nrn. 12.

#### Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Darstellung unmaßstäblich).

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohnbaugrundstückes im Rahmen einer kleinflächigen Arrondierung am westlichen Ortsrand von Ast im Außenbereich.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Gemeinde Tiefenbach notwendig und dringend geboten. Der Gemeinde liegen viele Anfragen für ein Baugrundstück vor. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Es soll hier die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ermöglicht werden.

#### 3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Grünlandfläche dar, auf der gelegentlich Autos abgestellt werden. Der Geltungsbereich schließt direkt nördlich an ein Grundstück mit Einzelhaus mit Garten an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hochstraße in Richtung Osten befindet sich eine Siedlungsstruktur, deren Bebauung aus Einzelhäusern besteht. Im Norden grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### 3.3 Entwicklung

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße. Die Erreichbarkeit der Felder nördlich ist weiterhin möglich. Die Grünlandfläche der FINr. 53 ist weiterhin über die Gartenstraße erreichbar.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form eines Hausgartens, straßenraumwirksamer Einzelbaum im Vorgarten und der Ortseingrünung soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- bzw. eingegrünt werden.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Gemäß § 13b BauGB der am 07.05.2021 in Kraft getretenen Verlängerung der Novellierung des Baugesetzbuches, können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind bis zum 31. Dezember 2022 befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In vorliegender Situation schließt das Planungsgebiet unmittelbar an bebaute Ortsteile im Westen des Ortsteiles Ast der Gemeinde Tiefenbach an.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben. Von dem gemäß § 13b im Sinne des §§13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 BauGB möglichen Verzicht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen.

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Flächen für Dorfgebiet dargestellt ist. Auf die Ziffer 4.3.3 Flächennutzungsplan wird verwiesen.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Tiefenbach ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesem Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch die kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand des Ortsteiles Ast der Gemeinde Tiefenbach.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Ast Ortskern“, der nun mit einem Deckblatt für das gegenständliche Plangebiet erweitert wird.

Mittelfristig endet mit dieser Erweiterung die städtebauliche Entwicklung westlich der Hochstraße Richtung Norden. Langfristig wird jedoch eine weitere Entwicklung Richtung Norden von der Gemeinde Tiefenbach nicht ausgeschlossen.

### 4.2 Umweltprüfung

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

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

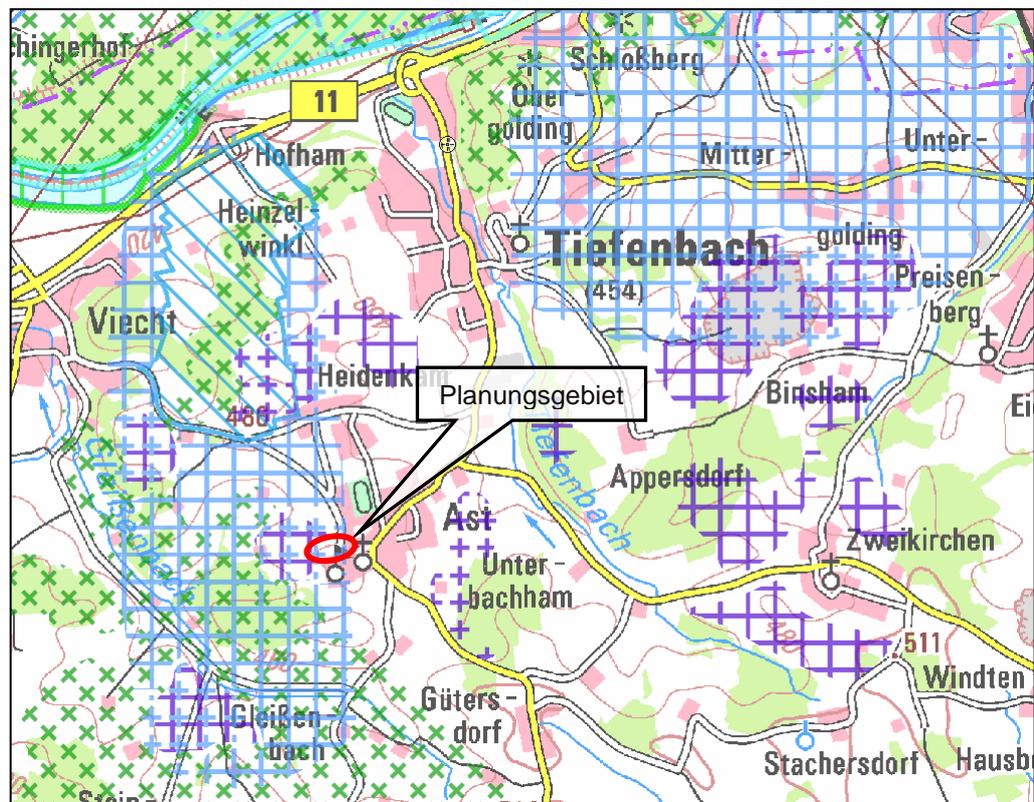
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits 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.

##### 4.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Tiefenbach liegt in der Region 13 – Landshut – im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*.

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich selbst liegen im Regionalplan in Bezug zum Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung Hofham T81 vor, welches im Zuständigkeitsbereich des Wasserwirtschaftsamtes Landshut liegt. Der Planungsbereich befindet sich ansonsten weder an einer Entwicklungsachse, noch weist er Aussagen zu Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. zu Natur und Landschaft auf.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Flächen für Dorfgebiet dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst



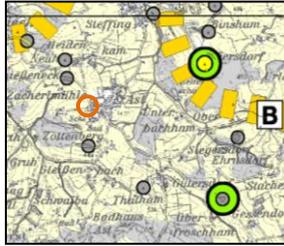
Quelle: Gemeinde Tiefenbach; Darstellung unmaßstäblich

#### 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 Änderungsbereiches im Ortsteil Ast werden im Arten- und Biotopschutzprogramm nachfolgende Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern definiert:

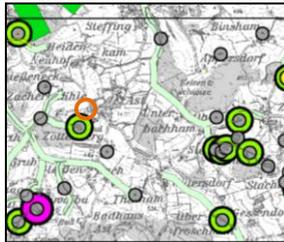
### Ziele Trockenstandorte



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

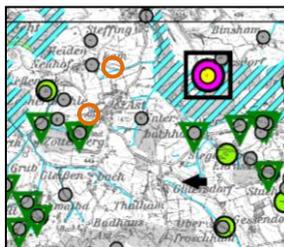
Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Hecken-säume) in den strukturarmen Ackerlandschaften.

### Ziele Feuchtgebiete



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

### Ziele Gewässer



Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld gibt es keine amtlich kartierten Biotope.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

#### 4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (überwiegend Ackerland am Ortsrand) des Planungsbereiches sowie der unmittelbar an wohnliche Nutzung angrenzenden Lage (Kulissenwirkung) wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Für die naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernungen sowie der Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

#### 4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

### 4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

#### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt 475 m und 480 m und fällt geringfügig nach Norden ab. Das Gelände steigt in Richtung Süden wieder an. Eine Vermessung des Geländes wurde nicht durchgeführt.

#### Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:500.000 der geologischen Einheit *Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde*, zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich)* entwickelt.

Im Planungsgebiet werden keine Böden mit sehr hohen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen. Es liegt hier eine Acker-/Grünlandzahl von 32 vor. Der Baugrund ist wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen /Quellen), frost- und setzungsempfindlich, auch Staunässe ist möglich. Die Tragfähigkeit ist sehr gering bis gering.

## 4.5 Wasserhaushalt

### 4.5.1 Grundwasser

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

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Nach dem *Umwelatlas Bayern* sind auch keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen. Das Gebiet wird jedoch von einem wassersensiblen Bereich tangiert.

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

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ist auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Tiefenbach nicht bekannt.

## 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 zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Südlich angrenzend gibt es jedoch amtlich erfasstes Bodendenkmal D-2-7538-0305 im Bereich des Schlosses. Das Bodendenkmal wird als untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Ast, mit ehemaligen Nebengebäuden und Gartenanlagen, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen und abgegangenen Gebäudeteilen, beschrieben. Da jedoch nicht 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 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.

Folgende Auflagen sind eigenverantwortlich durch den Antragsteller zu erfüllen:

- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch den Bauherrn im Vorfeld des Bauantragsverfahrens
- Umsetzung von Baumaßnahmen nach Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis

Die aus den o.g. Auflagen entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

### 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind **keine** Baudenkmäler registriert. Jedoch in dessen Umgriff und in Sichtbeziehung befindet sich das Baudenkmal Schloss, D-2-74-182-3, (Schlossstraße 4), als dreigeschossiges Gebäude (im Kern 1591, Umbau 2. Hälfte 17. Jh., Erneuerung Mitte 19. Jh.) mit Nebengebäude, Ökonomiehof (Verwaltungsgebäude, Pferdestall, ehem. Stall und Stadel, Gesindehaus, Wohn- und Verwaltungshaus, ehem. Schafstadel).

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Tiefenbach misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen 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. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Die Nutzung von erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung wird empfohlen.

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

- Ausrichtung der Gebäude nach Süden.
- Keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung, die einer Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung entgegen stehen würde.
- Die Errichtung eines Gründaches auf Garagen/ Carports/ Nebengebäuden ist zulässig. Dessen Umsetzung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht bei.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf der grundsätzlichen Anforderung auf, am Ortsrand von Ast eine verträgliche Arrondierung mittels Wohnbebauung zu generieren.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über die Hochstraße.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht eine Einzelhausbebauung und deren Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäuden für 1 Einfamilienhausgrundstück vor.

Die Baukörper orientieren sich gemäß einer Ausrichtung sowohl senkrecht als auch waagrecht an die südlich angrenzenden Bebauung der FINr. 53/4 somit nach Süden und Westen.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten, straßenraumwirksames Gehölz bestmöglich und Ortseingrünung im Westen mittels Gehölzgruppen durch- und eingegrünt werden.

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu ZIFFER 16 dieser Begründung.

## 7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß der gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 7.2 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 Tiefenbach an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine GRZ von maximal 0,35 und eine GFZ von maximal 0,6. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

#### Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandene Ortsbebauung geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

### 7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, sprich Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude bemisst sich auf 5,00 m (bei Bautyp A) und 6,50 m (bei Bautyp B).

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max.+ 0,5 m ist nur für das Wohngebäude zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### 7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Diese Ausnahmedefinition kann festgesetzt werden, da sich diese nur auf begrenzte Gebäudeteile bezieht.

#### Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichende Regelungen im Bebauungsplan wurden diesbezüglich nicht getroffen.

### 7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen teilt sich in zwei Kategorien, die der Zubehöranlagen und die der Wohngebäude.

#### *Zubehöranlagen*

Für Zubehöranlagen sind unterschiedliche Dachformen wie Sattel- oder Pultdach und Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 45° SD und 15° PD zulässig. Als Dachdeckung wären Metalldeckungen, Titanzink, Edelstahl sowie Gründach zulässig. Der Ortgang ist mit einem Dachüberstand von 0,50 m und Traufe mit einem Dachüberstand von 1,00 m bei einem Pultdach zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

#### *Wohngebäude*

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich dabei um Erdgeschoss und Dachgeschoss für Bautyp A sowie Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (1. Obergeschoss) für Bautyp B handelt. Es sind die Dachformen Satteldach, höhengestaffeltes Satteldach, mit einer Dachneigung von max. 30-45° bei E+D, max. 15-25° bei E+I und

Pulldach von max. 7-15° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit, grauch verwendet werden. Der Dachüberstand von Ortsgang und Traufe darf max. 1,00 m betragen. Dachaufbauten sind bei Bautyp B unzulässig. Bei Bautyp A sind als Dachaufbauten Giebel- oder Schleppegaben in Form von Zwerch- und Standgiebel zulässig. Zwerch- u. Standgiebel sind zulässig mit max. 1/3 d. Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite.

#### Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune und auch lebende Zäune möglich. Eine Höhe von max. 1,80 m ist zulässig. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren möglich sind. Demzufolge dürfen keine Sockel errichtet werden.

#### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m erlaubt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietsrand, sind unzulässig.

Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hochaufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden. Bei aneinanderstoßenden Grundstücksgrenzen sind deshalb auch etwaige Geländeunterschiede aufeinander abzustimmen.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

#### 7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten über die Gemeindestraße Hochstraße her.

#### 7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. die Ortsrandeingrünung und andere Grünflächen erstrecken sich auf der privaten Grundstücksfläche des zukünftigen Haus- und Vorgartens.

#### 7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetztes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier nicht gestattet.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsflächen erfolgt von Osten direkt von der Hochstraße und ist somit durch die vorhandenen Verkehrstrassen als gesichert zu beurteilen. Zusätzliche Erschließungstrassen sind somit nicht erforderlich.

#### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Tiefenbach ist über die Buslinie 315 (Vilsheim-Ast-Tiefenbach-Landshut) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Ast Gasthaus liegt ca. 0,5 km südlich des Geltungsbereiches an der Hauptstraße.

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Geh- und Radwege vorgesehen. Entlang der Hochstraße verläuft eineitig ein Gehweg entlang der östlichen Straßenseite.

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. In der Gemeinde Tiefenbach besteht zwischen Tiefenbach und Ast am gemeindlichen Bauhof eine Wertstoffsammelstelle.

### 8.3 Wasserwirtschaft

#### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils sichergestellt und ist mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen. Im Regionalplan liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung Hofham T81.

#### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Kanalisation und kann grundsätzlich sichergestellt werden. Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage im Norden des Hauptortes Tiefenbach. Die Kapazitäten der Kläranlage wurden im Jahr 2007/8 auf max. 4.999 EWG erweitert. Die tatsächliche Belastung liegt gegenwärtig bei ca. 3.000 EW, ausreichende Kapazitäten sind somit vorhanden.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Die Rückhalte- und Sickereinrichtungen sind in Form von oberirdischen Teichanlagen oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Trennkanalisation zu erfolgen.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Es ist erforderlich, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Hinweise:

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

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 (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

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

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 8.4 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

Zur Versorgung des Baugebietes sind ggf. Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

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 Sträucherart 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.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

## 8.5 Telekommunikation

Für 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 AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Gemeinde und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9 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.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. Flächen für die Feuerwehr (DIN14090)
- Bei Sackgassen muss der Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein (Durchmesser 18m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über-oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird (entspricht dem normalen Fließdruck 26,3 ltr/sek.).
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Abbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Weitere Forderungen, die an Hand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die kleinflächige Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Westen des Hauptortes Tiefenbach. Es ist mit keinen immissionschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen.

### 10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen oder klassifizierten Verkehrsstrassen den Planungsbereich tangieren mit unzulässigem Verkehrslärm.

### 10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen sind im näheren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Die gegenständliche Planung liegt im Einflußbereich eines bestehenden Sportgeländes. Das Sportgelände liegt ca 250 m in nordöstlicher Richtung.

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich die bestehende Wohnbebauung bereits näher am geplanten Sportgelände befindet, als die Wohnbebauung des gegenständlichen Bebauungsplans und eine ausreichende Entfernung gegeben ist.

Beeinträchtigungen von der geplanten Wohnbebauung auf das geplante Sportgelände sind nicht gegeben, da der Bestand an Wohnbebauung bereits näher an der geplanten Sportgeländefläche liegt.

### 10.4 Sonstige Immissionen

Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) ist zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Arbeiten fallen unter Umständen auch an Sonn- und Feiertagen an. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	1.018
Bruttobaufläche	100	1.018
<b>Nettobaufläche</b>	<b>100</b>	<b>1.018</b>

### Einwohnerberechnung

- Anzahl der Parzellen: 1;
- Anzahl der angesetzten Wohnungen (WHG):  
Parzellen 1 mit je 2 WHG = insgesamt 2 WHG;
- Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WHG: 3,5 E;
- 2 WHG x 3,5 E = **ca. 7 Einwohner.**

## 12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## 13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ast-Ortskern D03“ wurde am 30.11.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ast-Ortskern D03“ wurde in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 07.03.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ast-Ortskern D03“ in der Fassung vom 18.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.03.2022 bis 02.05.2022 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 17.05.2022.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

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

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit *D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* sowie in der naturräumlichen Untereinheit *060 – Isar-Inn-Hügelland*.

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt ca. zwischen 475 m und 480 m NHN.

Näheres dazu unter Ziffer *4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse*.

#### 15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

#### 15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Grünland dar. Östlich des Geltungsbereiches findet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur mit Privatgärten. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen sowie Grünland an. Unmittelbar im Süden befindet sich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhaus.

##### Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

##### Landschaftselement

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein zu schützender und zu erhaltender Gehölzbestand.

## 15.5 Boden

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:500.000 der geologischen Einheit *Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde*, zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 *fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich)* entwickelt.

Es herrschen Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlern vor. Der Baugrundtyp wird als bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßige konsolidiert, teilsmit organischen Einlagerungen beschrieben.

## 15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Jedoch liegt der Geltungsbereich im Regionalplan im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung Hofham T81.

## 15.7 Klima/ 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.

## 15.8 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.

Das Planungsgebiet stellt sich als Grünland im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

## 16 GRÜNORDERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht die bestmögliche Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches sowie eine Ortseingrünung vor, so dass die geplante Arrondierung visuell in das Orts- und Landschaftsbild integriert und dadurch auch ein Beitrag für den Natur- und Artenschutz geleistet wird.

Es handelt sich um einen Hausgartenbereich, welcher durch Baum-/Strauchpflanzungen als Ortseingrünung im Westen, sowie in den Straßenraum wirkende Begrünung durch Einzelbaum eingegrünt werden. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Hausgartenbereiches durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölz aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Empfohlene dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen. Die Vorgärten sind zu begrünen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

### 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

#### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **es sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen**

#### 17.3.2 Private Grünflächen

— **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelgehölz**

Der private Hausgärten wird mit Baum-/ und Strauchhecken eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich wird ein straßenwirksames Einzelgehölze festgesetzt. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden.

## 18 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a 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.

## 19 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

### GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist
- BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes 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. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] 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. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] geändert worden ist
- BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 [GVBl. S. 608] geändert worden ist
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] geändert worden ist

### SONSTIGE DATENQUELLEN

<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>