

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MITGRÜNORDNUNGSPLAN

## AST-BIELERFELD ERWEITERUNG III

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  
Mail [info@komplan-landshut.de](mailto:info@komplan-landshut.de)

Stand: 30.07.2024 – Entwurf III

---

Projekt-Nr.: 21-1385\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

|                         |   |
|-------------------------|---|
| ÜBERSICHTSLAGEPLAN..... | 4 |
|-------------------------|---|

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

|       |                                                                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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.....                                                                                         | 13 |
| 4.3.3 | Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....                                                                 | 14 |
| 4.3.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm .....                                                                     | 15 |
| 4.3.5 | Biotopkartierung .....                                                                                    | 15 |
| 4.3.6 | Artenschutzkartierung .....                                                                               | 15 |
| 4.3.7 | Aussagen zum speziellen Artenschutz .....                                                                 | 16 |
| 4.3.8 | Schutzgebiete.....                                                                                        | 16 |
| 4.3.9 | Sonstige Planungsvorgaben.....                                                                            | 16 |
| 4.4   | Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse .....                                                             | 16 |
| 4.5   | Wasserhaushalt.....                                                                                       | 17 |
| 4.5.1 | Grundwasser .....                                                                                         | 17 |
| 4.5.2 | Oberflächengewässer .....                                                                                 | 17 |
| 4.5.3 | Hochwasser.....                                                                                           | 17 |
| 4.6   | Altlasten .....                                                                                           | 17 |
| 4.7   | Denkmalschutz.....                                                                                        | 18 |
| 4.7.1 | Bodendenkmäler .....                                                                                      | 18 |
| 4.7.2 | Baudenkmäler .....                                                                                        | 19 |
| 5     | KLIMASCHUTZ.....                                                                                          | 19 |
| 6     | STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....                                                                              | 20 |
| 7     | ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....                                                        | 20 |
| 7.1   | Vorbemerkung.....                                                                                         | 20 |
| 7.2   | Nutzungskonzept .....                                                                                     | 20 |
| 7.3   | Höhenentwicklung.....                                                                                     | 21 |
| 7.4   | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                                                         | 21 |
| 7.5   | Örtliche Bauvorschriften .....                                                                            | 21 |
| 7.6   | Innere Verkehrserschließung .....                                                                         | 22 |
| 7.7   | Grünflächen.....                                                                                          | 23 |
| 7.8   | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft..... | 23 |
| 8     | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....                                                                             | 24 |
| 8.1   | Verkehr .....                                                                                             | 24 |
| 8.1.1 | Bahnanlagen .....                                                                                         | 24 |
| 8.1.2 | Straßenverkehr.....                                                                                       | 24 |
| 8.1.3 | Öffentlicher Personennahverkehr.....                                                                      | 24 |
| 8.1.4 | Geh- und Radwege.....                                                                                     | 24 |
| 8.2   | Abfallentsorgung .....                                                                                    | 24 |
| 8.3   | Wasserwirtschaft.....                                                                                     | 25 |
| 8.3.1 | Wasserversorgung .....                                                                                    | 25 |
| 8.3.2 | Abwasserbeseitigung.....                                                                                  | 26 |
| 8.4   | Energieversorgung.....                                                                                    | 27 |
| 8.5   | Telekommunikation.....                                                                                    | 27 |
| 9     | BRANDSCHUTZ.....                                                                                          | 28 |

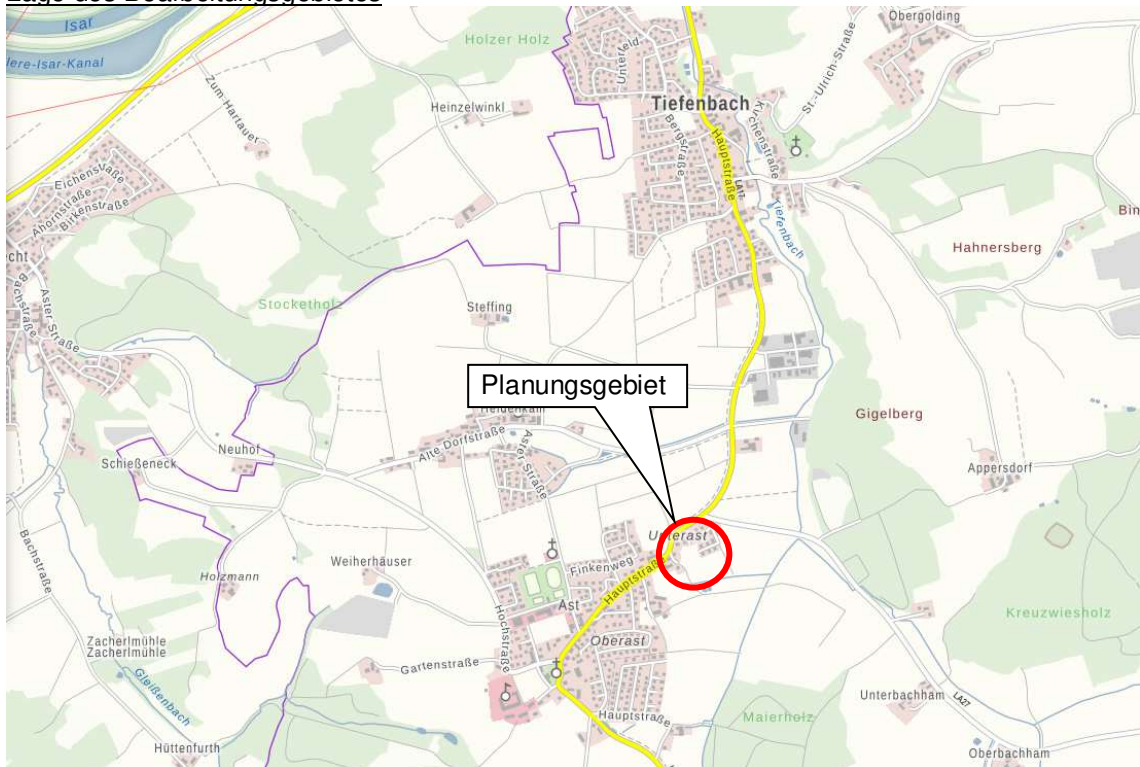
|      | SEITE                           |
|------|---------------------------------|
| 10   | IMMISSIONSSCHUTZ ..... 29       |
| 10.1 | Verkehrslärm..... 29            |
| 10.2 | Gewerbelärm..... 29             |
| 10.3 | Sport- und Freizeitlärm..... 29 |
| 10.4 | Sonstige Immissionen..... 29    |
| 11   | FLÄCHENBILANZ..... 30           |
| 12   | ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ..... 31   |
| 13   | VERFAHRENSVERMERKE..... 32      |

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

|      |                                                        |
|------|--------------------------------------------------------|
| 14   | VERANLASSUNG ..... 33                                  |
| 15   | BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG ..... 33               |
| 15.1 | Naturräumliche Lage ..... 33                           |
| 15.2 | Geländeverhältnisse..... 33                            |
| 15.3 | Potentielle natürliche Vegetation ..... 33             |
| 15.4 | Reale Vegetation ..... 33                              |
| 15.5 | Boden ..... 29                                         |
| 15.6 | Wasser ..... 29                                        |
| 15.7 | Klima/ Luft ..... 29                                   |
| 15.8 | Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 29              |
| 16   | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ..... 35                      |
| 17   | ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 36 |
| 17.1 | Verkehrsflächen..... 36                                |
| 17.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 36          |
| 17.3 | Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen ..... 36                 |
|      | 17.3.1 Öffentliche Grünflächen..... 36                 |
|      | 17.3.2 Private Grünflächen ..... 36                    |
| 18   | EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 31        |
| 19   | VERWENDETE UNTERLAGEN..... 37                          |

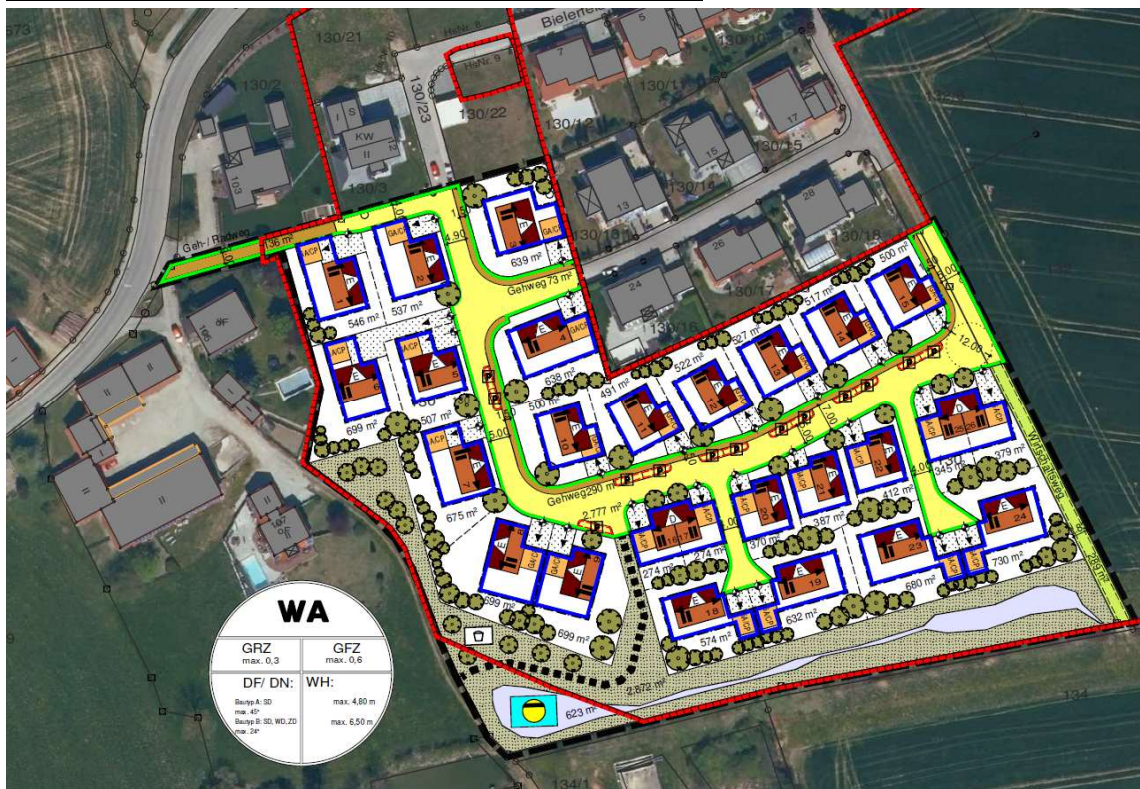
## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### Lage des Bearbeitungsgebietes



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 Vilsheim und im Westen an die Gemeinde Eching.

Der Planungsbereich liegt 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 Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Ast und grenzt im Osten an das bestehende Wohngebiet Ast – Bielerfeld und Ast – Bielerfeld Erweiterung II an, im Westen an ein weiteres bestehendes Wohngebiet des Ortsrandes Tiefenbach. Die vorliegende Ausweisung stellt eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächenausweisungen in diesem Bereich dar und zeigt gleichzeitig das Entwicklungsende am Standort auf.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 130 (Teilfläche), 131 (Teilfläche) der Gemarkung Ast mit einer Gesamtfläche von ca. 20.313 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Wohnbebauung Fl. Nr. 130/2, 130/3, 130/22 der Gemarkung Ast, Erschließungsstraße Fl.Nr. 130/23 der Gemarkung Ast;
- Im Westen: Feldweg und Wohnbebauung Fl. Nr. 130 (Teilfläche) d. Gemarkung Ast,
- Im Süden: Feldweg Fl. Nr. 133 der Gemarkung Ast;
- Im Osten: Wohnbebauung Fl. Nr. 130/13, 130/16, 130/17, 130/18 d. Gemarkung Ast, Landwirtschaftliche Nutzfläche Fl. Nr. 132 der Gemarkung Ast.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt die Wohnbauflächen im Ortsteil Ast im Bereich des Baugebietes Ast - Bielerfeld als Teilfläche eines Gesamtentwicklungskonzeptes zu erweitern, um der auch weiterhin am Standort feststellbaren großen Nachfrage und somit dem örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Neben dem Hauptort Tiefenbach ist der Ortsteil Ast der zweite, wichtige Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes. Lage, Infrastruktur sowie leistungsfähige Verkehrswege bieten günstige Voraussetzungen für die gemeindliche Entwicklung in diesem Ortsteil. Weiterhin befinden sich mehrere Geschäfte, gewerbliche Betriebe und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Kindergarten innerhalb dieser Ortschaft. Somit ist die Gemeinde Tiefenbach bestrebt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbaustandorte in Ast zu fördern.

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

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.

#### 3.2 Bestand

Der Planungsbereich stellt landwirtschaftliche Nutzflächen mit Acker- und Grünlandnutzung dar. Die zu überplanende Fläche weist keinerlei naturschutzfachlich wertigen Lebensraumtypen oder raumprägende Elemente auf.

#### 3.3 Entwicklung

Nachdem die Gemeinde Tiefenbach bereits in den vorangegangenen Jahren Nachverdichtungsmöglichkeiten über entsprechende Planungen geschaffen hat, der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen jedoch auf Grund der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht ausreichend abgedeckt werden konnte, wird nun das im Sommer 2014 erarbeitete Gesamtentwicklungskonzept Zug um Zug realisiert. Der Goßteil dieses Konzeptes wird nun umgesetzt. Die vorliegende Planung sieht die Realisierung von 26 weiteren Parzellen im südlichen Bereich vor.

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei definiert:

- Schaffung von Wohnbauflächen mit Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für Einzelhausbebauung, Doppelhäusern sowie Garagen und Nebengebäuden entsprechend den topographischen Gegebenheiten
- Fortführung der vorhandenen baustrukturellen Entwicklungen
- Verträgliche städtebauliche Integration des Gebietes in das bestehende Umfeld
- Erschließung über ein Ringstraßensystem in verkehrsberuhigter Bauweise als Fortführung der bereits bestehenden Erschließung im „Bielerfeld“
- angemessene Durchgrünung des Wohngebietes durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
- Abwasserbeseitigung des Standortes im Trennsystem
- Ökologische Niederschlagswasserbeseitigung mit Ableitung des anfallenden Wassers über offene Rückhaltebereiche
- Vorprüfung der umweltbezogenen Belange

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Der Gemeinderat Tiefenbach hat am 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ast – Bielerfeld Erweiterung III“ gem. §§2 Abs 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. 13b sowie § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht erklärte im Juli 2023 den §13b BauGB als mittlerweile nicht mehr anwendbar, da er gegen europäisches Recht verstößt.

Um diesen damit aufgetretenen Mangel zu beheben, wurde vom Gesetzgeber mit § 215a BauGB eine Heilungsmöglichkeit eingeführt. Über ein ergänzendes Verfahren kann der Bebauungsplan dennoch in Kraft gesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 des BauGB.

Vorliegende Unterlage dient dazu, auf Grundlage der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien und Merkmale eine Abschätzung zur Umweltverträglichkeit vorzunehmen.

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an bebaute Ortsteile an. Das Anbindegebot ist somit vollumfänglich gewahrt.

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.

Darüber hinaus besitzt die Gemeinde Tiefenbach einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zum Teil als Fläche für Allgemeines Wohngebiet, Landwirtschaftliche Flächen und des Weiteren als ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze im Süden (lt. Regionalplan für Bentonitabbau) mit Rekultivierungsziel dargestellt ist. Es wird auf die Ziffer 4.3.3 Flächennutzungsplan verwiesen. Eine Berichtigung bzw. Anpassung auf dieser Planungsebene erfolgt im Nach des Bebauungsplanverfahrens.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 4.2 Umweltprüfung

Im Zuge des nun anstehenden erneuten Auslegungsverfahrens, hat die Gemeinde im Vorfeld eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit erarbeiten lassen. Diese dient als Grundlage für das weitere Verfahren.

Im Ergebnis lässt sich folgendes Fazit beurteilen:

Insgesamt kommt die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ast-Bielerfeld Erweiterung III“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind und insgesamt auch **keinerlei neue Erkenntnisse** gewonnen werden konnten.

Somit sind den Anforderungen des § 215a BauGB, Rechnung getragen, über ein ergänzendes Verfahren kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.



#### 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. Der Gemeinde obliegen keine zentralörtlichen Aufgaben.

Im der nachfolgenden Analyse dokumentiert die Gemeinde in einer Kurzerläuterung den Bedarf der zusätzlichen Bauflächenausweisung wie folgt:

##### Bedarfsanalyse

###### • **Anlass**

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 von Wohnbaunutzungen 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 die weitere Entwicklung als Fortführung vorhandener wohnlicher Nutzungen. Dabei ist der vorliegende Standort bereits seit 2014 fester Bestandteil eines wohnlichen Gesamtentwicklungskonzeptes.

Gegenwärtig verzeichnet die Gemeinde Tiefenbach Anfragen für Baugrundstücke zur wohnlichen Nutzung in einer Größenordnung von ca. 160 Bauwerbern. Dieser Bedarf kann im Ergebnis durch Baulücken oder innerörtliche Entwicklungen in keinsten Weise gedeckt werden. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auch weiterhin auf die Entwicklung von Außenbereichsflächen am Ortsrand angewiesen.

###### • **Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinde Tiefenbach ist eine stetig wachsende Stadtrandgemeinde von Landshut und daher ein sehr beliebter Wohnstandort. Außerdem befindet sich Tiefenbach im Einzugsbereich der Flughafenregion und hat daher in der gesamten Geschichte einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

Entsprechend den Gemeindedaten „Statistik-kommunal von 2021 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, sowie den eigenen Gemeindedaten der Kommune, verzeichnet Tiefenbach gegenwärtig eine Bevölkerung von 4.042 Einwohnern mit Stand vom 31.12.2022.

Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei alleine seit 2011 von 3.596 Einwohnern um 446 Einwohner angewachsen. Dies bedeutet einen prozentualen Anstieg von 12,4 %.

Gemäß den aktuellen Entwicklungsprognosen des statistischen Landesamtes nach Angaben des Demographie-Spiegels Bayern von 2021, kann zudem die Gemeinde mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2033 um ca. 2,7 % rechnen. Demzufolge würde die Bevölkerung kontinuierlich auf ca. 4.150 Einwohner ansteigen.

Unter Zugrundelegung der demographischen Entwicklung in Bezug auf die Altersstruktur, ist zudem mit einem deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren zu rechnen. Ebenso kann die Gemeinde mit einer Zunahme der Altersgruppen zwischen den 18-bis 40-jährigen rechnen. Aktuell hat Tiefenbach ein Durchschnittsalter von 44,6 Jahren zu verzeichnen.

Im Ergebnis lässt sich daher in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen begründen.

- **Bauflächenmanagement**

Die Gemeinde Tiefenbach betreibt seit 2017 ein kommunales Flächenmanagement. Hierbei wurden alle Grundstücksbesitzer nicht bebauter Grundstücke angeschrieben und hinsichtlich Bebauung bzw. Abgabebereitschaft angefragt. Das Ergebnis zu diesem Zeitpunkt brachte jedoch keinerlei nennenswerte Erkenntnisse, dass hier eine tatsächliche Abgabebereitschaft besteht.

Im Moment bereitet die Gemeindeverwaltung für das Jahr 2023 eine neuerliche Anfrage aller Grundstücksbesitzer vor, um die Anforderungen und Zielsetzungen eines aktualisierten Flächenmanagements gegenüber den landesplanerischen Vorgaben auch gerecht zu werden. Hier ist die Gemeinde bestrebt in einem Zeitraum von ca. 5 Jahren eine entsprechende Aktualisierung vorzunehmen. Darüber hinaus ist die Gemeinde im Aufbau eines hierzu erforderlichen Baulückenkatasters.

Zum aktuellen Stand mit Datum vom März 2023 weist die Gemeinde eine Anzahl von insgesamt 85 Baulücken im gesamten Gemeindegebiet auf. Untersucht wurden dabei sämtliche Ortsteile mit tatsächlicher Siedlungstätigkeit. Hierzu zählen neben dem Hauptort Tiefenbach die Ortsteile Ast, Heidenkam, Gütersdorf, Obergolding, Mitter-/ Untergolding, Schlossberg sowie Zweikirchen. Alle nichtbebauten Grundstücke befinden sich zudem im Privatbesitz.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Gemeinde Tiefenbach selbst am Markt keine Grundstücke für die eigene Bevölkerung anbieten.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass keine nennenswerten Grundstücke vorhandener Baulücken am Markt zur Verfügung stehen.

- **Innenentwicklung**

In Bezug auf die Umsetzung baulicher Nutzungen im Innenbereich der jeweiligen Ortschaften, hat die Gemeinde Tiefenbach in den vergangenen Jahren umfangreiche Entwicklungen zur Nachverdichtung angestoßen. Dies betrifft vor allem Maßnahmen im Ortszentrum von Tiefenbach. Hier hat die Gemeinde mehrere Verfahren umgesetzt.

Insbesondere die Standortentwicklung eines Ortszentrums im Hauptort ist dabei zu nennen. Neben der Ansiedlung von Ärzten, einer Apotheke sowie einer Physiotherapie als gesundheitliche Einrichtungen zur ärztlichen Versorgung der Bevölkerung, konnten gastronomische Nutzungen für eine Dorfwirtschaft mit Fremdenzimmer und Veranstaltungssaal sowie ein Cafe entwickelt werden. Ebenso wurden Wohnnutzungen integriert und die Ansiedlung eines Dorfplatzes für vielfältige Veranstaltungen geschaffen.

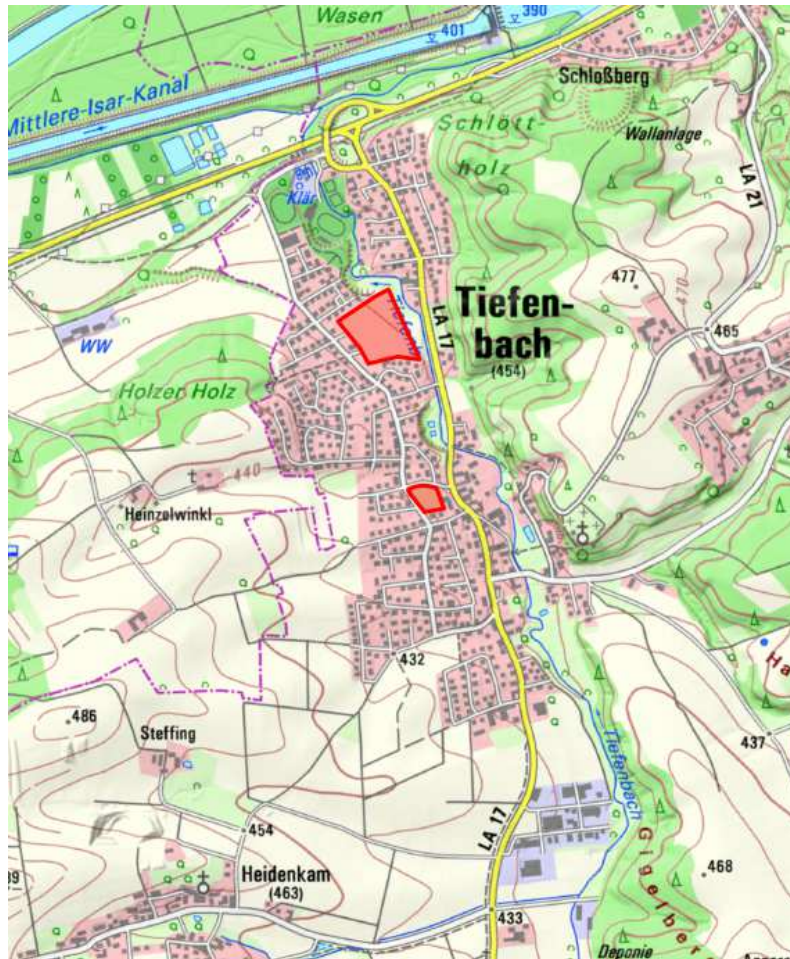
Darüber hinaus hat die Gemeinde an vielen Standorten entlang der Hauptstraße bauliche Nachverdichtungen für Wohnnutzungen umgesetzt. Vermehrt konnten hier auch Entwicklungen für Wohnungen als Miet- oder Teileigentum geschaffen werden, die auch einen dringenden Bedarf im Gemeindegebiet decken.

Auch in den Siedlungsbereichen der Ortschaften Tiefenbach und Ast wurden zudem in den vergangenen Jahren umfangreiche bauliche Nachverdichtungen umgesetzt.

Potentiale weiterer baulicher Innenentwicklungen durch vorhandene oder ungenutzte Flächen, sind nur im Hauptort Tiefenbach und im Ortsteil Ast zu nennen. In allen weiteren Ortsteilen sind keine tatsächlichen innerörtlichen Brachflächen zur wohnbaulichen Nutzung vorhanden. Diese Ortsteile sind auch in vielen Fällen durch landwirtschaftliche Nutzungen und dazugehörigen Anwesen geprägt und lassen umfangreiche Wohnnutzungen schlichtweg nicht zu. Dies betrifft die Ortsteile Obergolding, Mitter-/ Untergolding, Gütersdorf, Heidenkam und Zweikirchen. Der Ortsteil Schlossberg hingegen liegt direkt an einer überörtlichen Hauptverkehrsstrasse und ist daher maßgeblichen Immissionen ausgesetzt. Bauliche Entwicklungen zur Wohnnutzung sind daher an diesem Standort kaum umzusetzen.

Aus diesen Gründen verbleiben Entwicklungspotentiale im Innenbereich nur in Tiefenbach und Ast entsprechend den nachfolgenden Angaben.

Der Hauptort Tiefenbach weist im wesentlichen 2 Standorte zur Entwicklung entsprechend der nachfolgenden Graphik auf wie folgt:



Quelle: Bayernatlas, verändert durch KomPlan

Fläche 1

Der Standort liegt zentral im Ort direkt westlich angrenzend zum Rathaus und der Feuerwehr auf Fl.Nr. 1776 und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Die Nutzung ist hier auch entsprechend den gegenwärtigen Aussagen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes für eine wohnliche Nutzung vorgesehen.

Aufgrund der zentralörtlichen Lage ist dieser Standort primär jedoch für eine verdichtete Bauweise für Geschosswohnungsbauten vorzuhalten. Auch können hier alternative Wohnformen für Pflege, betreutes Wohnen oder Wohnnutzungen mit Sozialbindung entstehen.

Für eine Wohnsiedlungstätigkeit zur Siedlungsentwicklung von Einfamilienhäusern ist dieser Standort aufgrund seiner Lage aus städtebaulichen Gründen jedoch eher nicht geeignet.

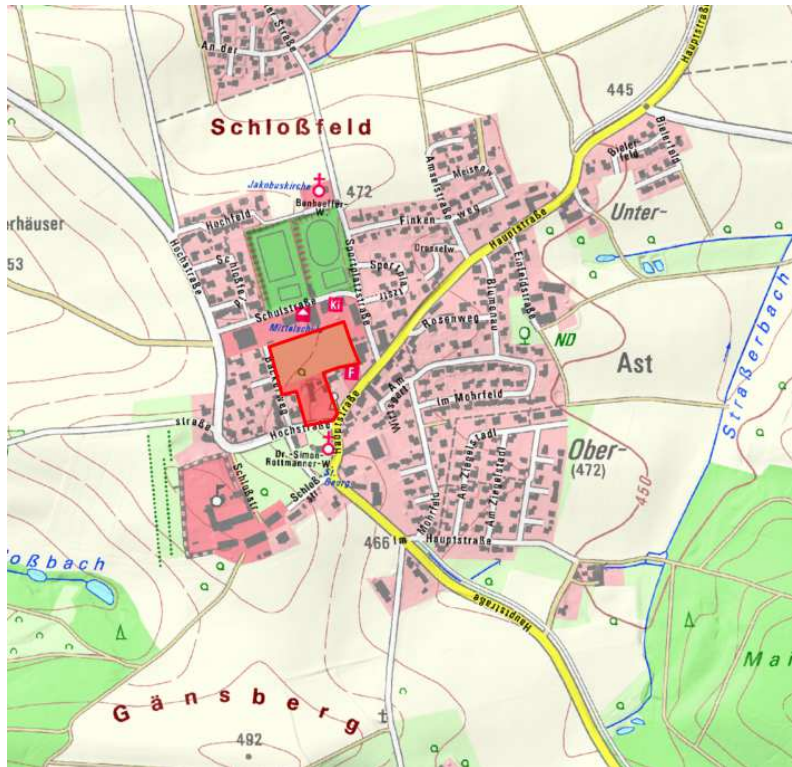
Fläche 2

Der Standort dieser Fläche befindet sich im nördlichen Teilbereich der Ortschaft auf Fl.Nr. 2378 und ist Bestandteil des Siedlungsgebietes „Untere Feld-Erweiterung“ als potentiell Wohnsiedlungsgebiet.

Hierfür besteht seit 2003 eine Rahmenentwicklungskonzept und die betreffenden Flächen sind hier Bestandteil dieses Gebietes. Der Umgriff umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und sieht primär eine Entwicklung für Einzel- und Doppelhäuser vor als Fortführung der im Bestand bereits vorhandenen Siedlungstätigkeit.

Die Gemeinde ist hier seit Jahren mit den Grundstückseigentümern in Gesprächen. Eine Verfügungbarkeit lässt sich jedoch gegenwärtig nicht umsetzen und auch im Weiteren nicht konkret abschätzen. Aus diesem Grund ist der Standort akutell nicht verfügbar.

Im Ortsteil Ast befindet sich im Ergebnis 1 Fläche als innerörtliche Brache mit Entwicklungspotential wie folgt:



Quelle: Bayernatlas, verändert durch KomPlan

Der Standort liegt zentral im Innerortsbereich von Ast auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 2 und 654 mit einer Fläche von ca. 1,5 ha. Die Nutzungen sind aktuell gemäß Flächennutzungsplan für eine Mischnutzung, Wohnen und als Erweiterung für Gemeinbedarf vorgesehen.

Aufgrund dieser städtebaulich sehr bedeutenden Lage für die weitere Ortsentwicklung, ist der Standort jedoch für eine kleinstrukturierte Wohnsiedlungsentwicklung nicht geeignet.

Dieser Standort soll perspektivisch für zentralörtliche Nutzungen für besondere Wohnformen als Geschosswohnungsbau bzw. als Entwicklungsfläche für Gemeinbedarf sowie evtl. sozialgebundene Wohnformen vorgehalten werden.

Aus diesem Grund steht dieser Bereich als Alternativstandort nicht zur Verfügung bzw. ist hierfür nicht geeignet.

#### • **Vorhandene Flächenreserven**

Die Gemeinde Tiefenbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1999. Dieser sieht verteilt im Gemeindegebiet in mehreren Ortsteilen Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen vor wie folgt:

- Hauptort Tiefenbach  
Entwicklungsfläche-Wohnen am Südwestrand der Ortschaft mit 4 ha Fläche.
- Ortsteil Ast  
Entwicklungsfläche-Wohnen am Nordrand an 2 Standorten mit 4 ha Fläche.
- Ortsteil Heidenkam  
Entwicklungsfläche-Wohnen am Südwestrand mit 2,5 ha Fläche.
- Ortsteil Obergolding  
Entwicklungsfläche-Wohnen am Südostrand mit 1,5 ha Fläche.
- Ortsteil Mitter- (Untergolding)  
Entwicklungsfläche-Wohnen am Nordrand mit 4,5 ha Fläche.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Tiefenbach über bauliche Flächenreserven für Wohnnutzungen gemäß Flächennutzungsplan von 16,5 ha. Zusammen mit den innerörtlichen Brachflächen sind somit im Ergebnis ca. **20 ha** zu veranschlagen.

- **Umsetzungsstrategie**

Im Hinblick der Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen hat die Gemeinde Tiefenbach einen Grundsatzbeschluss gefasst, der generell einen vollständigen Grunderwerb durch die Gemeinde oder zumindest eine anteilige Beteiligung von neu zu entwickelnden Wohnbauflächen beinhaltet. Hierdurch möchte die Gemeinde eine zeitnahe und möglichst sozial-gerechte Entwicklungstätigkeit verfolgen und insbesondere für die eigene Bevölkerung zusätzliche Bauflächen bereitstellen.

In vorliegender Situation konnte die Gemeinde die gesamten Grundstücksflächen am Standort der Erweiterung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens erwerben. Somit stehen sämtliche Bauflächen direkt am Markt zur Verfügung.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde vertraglich eine Baubindungspflicht vorzugeben, um Spekulationen am Grundstücksmarkt vorzubeugen und im Ergebnis sicher zu stellen, dass die Flächen auch in einem konkreten Zeitraum bebaut und genutzt werden können.

Beabsichtigt ist aus Sicht der Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens Ende Mai 2023, die Maßnahme umgehend auszuschreiben und eine Erschließung des Wohnsiedlungsgebietes noch in 2023 vorzunehmen.

Eine bauliche Nutzung der Grundstücke kann dann für 2024 angedacht werden.

### **Ergebnis**

Entsprechend den vorgenannten Aussagen der Bedarfsanalyse kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass alle Wesentlichen Anforderungen zur Entwicklung des vorliegenden Standortes erfüllt und eingehalten werden können.

#### **4.3.2 Regionalplan**

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

Östlich von Ast besteht jedoch ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (hier: BE Bentonit) mit Rekultivierungsziel. Der vorliegende Planungsbereich wird hiervon nicht tangiert, jedoch der südliche Bereich des vorgesehenen Gesamtentwicklungskonzeptes. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes deckt sich zudem am südlichen Rand teilweise mit der vorgesehenen Wohnbebauung. Da aber die Darstellung des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan nicht flächenscharf ist und eine konkrete Abbautätigkeit nicht über den vorhandenen Grabenverlauf mit begleitenden Gehölzstrukturen im Süden hinausgehen würde, sollten sich die Darstellung des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan entsprechend der Abgrenzung des Deckblattes 16 decken und aufeinander abgestimmt werden.

Im Hinblick auf den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes haben diese Aussagen jedoch keine Auswirkungen, da der gegenwärtig rechtswirksame Flächennutzungsplan diesen Bereich noch vollständig abdeckt und somit das Entwicklungsgebot gewahrt ist.

Eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung zum Vorbehaltsgebiet BE 55 wird von Seiten der Gemeinde Tiefenbach nicht angestrebt. Somit können sowohl die Belange der Gemeinde, als auch des Regionalplanes konform laufen und im aufgezeigten Umfang aufrechterhalten werden.



#### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 11.05.1999). Eine Fortschreibung durch das Deckblatt Nr. 16 wurde im Jahr 2014/2015 angestoßen, jedoch nie bis zur Rechtskraft weitergeführt. Der vorliegende Planungsbereich ist darin in Teilbereichen als landwirtschaftliche Fläche und in Teilbereichen bereits als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Des Weiteren befindet sich im Süden ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (lt. Regionalplan für Bentonitabbau) mit Rekultivierungsziel. Die Abgrenzung des Vorbehaltsgebietes deckt sich am südlichen Rand teilweise mit der im Gesamtkonzept vorgesehenen Wohnbebauung. Da aber die Darstellung des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan nicht flächenscharf ist und eine konkrete Abbautätigkeit nicht über den vorhandenen Grabenverlauf mit begleitenden Gehölz im Süden hinausgehen würde, sollte die Darstellung des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan entsprechend der Abgrenzung des Deckblattes 16 verkleinert werden.

Landschaftsplanerische Aussagen für den Planungsbereich beziehen sich auf die Ausbildung von Ortsrändern mit Streuobstwiesen sowie Freihaltung von Grünlandnutzung im Talraum von Wald und Bebauung.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach 13 b, ohne gleichzeitige parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt fortschreiben.



FNP/LP Deckblatt 16 Bestand

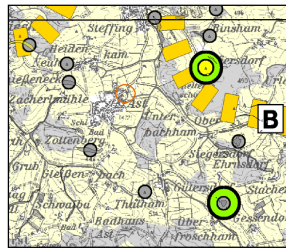


#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

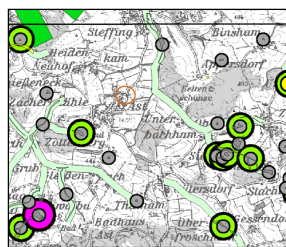
##### Ziele Trockenstandorte



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

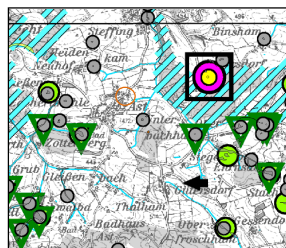
Gefördert werden soll die Neuschaffung von mageren Biotopen (Ranken, Raine, Magerwiesen, Wald- und Hecken-säume) in den strukturarmen Ackerlandschaften.

##### 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

Im Planungsbereich selbst sind keine Arten der Artenschutzkartierung verzeichnet. Die nächstgelegenen Artnachweise (Grasfrosch) befinden sich im Südwesten in ca. 200 m Entfernung.

#### 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 der Vogelbrutzeit erfolgen, im Optimalfall nicht zwischen Anfang März und Ende Oktober. Soll die Baufeldfreimachung früher erfolgen, ist die Fläche im Voruas auf vorhandene Brutvorkommen zu überprüfen.

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 im Nordenwesten bei ca. 453,20 m NHN am Höchstpunkt und fällt nach Südenosten auf 439,10 ab. Eine Vermessung des Geländes wurde nicht durchgeführt.

#### Bodenverhältnisse

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes. Der Bereich ist zudem durch Löß und Lößlehm und Decklehm geprägt, so dass sich überwiegend Lehme mit Lehmloßanteilen gebildet haben.

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

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

#### 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 im Geltungsbereich 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 ATTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Tiefenbach nicht bekannt.

## 4.7 DENKMALSCHUTZ

### 4.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege folgendes Bodendenkmal:

| DENKMALNUMMER | GEMARKUNG | BESCHREIBUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-2-7538-0199 | Ast       | Verebnetes Grabenwerk der Gruppe Oberlauterbach, Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach), der mittleren bis späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der karolingisch-ottonischen Zeit, Bestattungsort der Schnurkeramik. Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. |

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Diese wurde von Seiten der Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ast Bielerfeld Erweiterung II“ wurden zwei Sondagegrabungen auf Fl. Nr. 130/3 und 130/4 durchgeführt. In der südlich gelegenen Sondage II wurde der bereits im Rahmen der Grabungskampagnen 1991/1992 und 2003/2004 beobachtete Umfassungsgraben der mittelneolithischen Siedlung angetroffen. Es wurde festgestellt, dass sich die Siedlungsfläche sich im Bereich des Baugebietes fortsetzt. Weitere denkmalfachliche Maßnahmen sind gemäß dem Bescheid nach Art. 7 DSchG der unteren Denkmalschutzbehörde des Lkr. LA vom 24.02.2015 notwendig.

Die Grabungen im Baugebiet können aus Sicht der Kreisarchäologie in zwei Varianten erfolgen:

#### 1. Fenstergrabung

Ausgrabung der Erschließungsstraße und der maximalen Baufenster (Baugrenzen). Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Freigabe der untersuchten Flächen durch die untere Denkmalschutzbehörde. Nicht untersuchte Flächen bleiben Bodendenkmal. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Baufensters (Baugrenzen) ist ohne weitere Untersuchungen von Seiten des Bauherrn möglich. Bauherrn, die ihr Gebäude außerhalb des untersuchten Baufensters errichten wollen, müssen die von der Zerstörung bedrohten Bereiche des Bodendenkmals eigenständig untersuchen lassen. Die Fenstergrabungen würden sich auf eine Grabungsfläche von ca. 1.700m<sup>2</sup> erstrecken.

#### 2. Flächige Ausgrabung des südlichen Bereiches

Bei dieser Variante wird der Umfassungsgraben der mittelneolithischen Siedlung im geplanten Neubaugebiet verfolgt. Anschließend erfolgt eine flächige Ausgrabung des Innenbereichs der Siedlung.

Im Anschluss an die Grabung gibt die untere Denkmalschutzbehörde des LRA Landshut die gesamte Fläche der Flurstücke 130/3 und 130/4 zur Bebauung frei.

Die flächige Grabung des südlichen Bereichs würde sich auf eine Grabungsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> erstrecken.

Die Kreisarchäologie rät zur flächigen Grabung des südlichen Bereiches. Die wissenschaftliche Aussagekraft der Untersuchung ist höher als bei der Fenstergrabung, da bei einer späteren wissenschaftlichen Auswertung eine geschlossene Grabungsfläche zur Verfügung steht.

Zur Klärung der Belange im Hinblick der Anforderungen zum Bodendenkmalschutz hat mit dem Landkreis Landshut, Abt. Denkmalschutz am 06.12.2022 ein Termin stattgefunden mit dem Ergebnis, dass in Abstimmung mit dem Landkreis nun vorausgreifend einer Baugebieterschließung eine bodendenkmalrechtliche Untersuchung stattfindet. Diese wird im Winter/Frühjahr 2023. Nach Abschluss dieser Untersuchung erhält die Gemeinde eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis. Daran anschließend kann dann mit entsprechenden Baumaßnahmen gestartet werden.

#### 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 sowie dessen Umgriff oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

### 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 2 Doppelhausbebauungen und 24 Einzelhausbebauungen 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 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention baut auf der grundsätzlichen Anforderung auf, am Ortsrand von Ast das bestehende Konzept in Gänze umzusetzen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Norden her über die Kemodener Straße. Die Erschließung der Parzellen 1 bis 26 wird innerhalb des Geltungsbereiches mittels einer geplanten Straßenverkehrsfläche abgewickelt.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht Einzel- und Doppelhausbebauung und deren Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäuden für 26 Einfamilienhausgrundstücke vor.

Die Baukörper orientieren sich gemäß einer Ausrichtung sowohl senkrecht als auch waagrecht zur geplanten Erschließungsstraße und somit nach Süden und Westen.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten und Straßenraumwirksame Gehölze bestmöglich 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.

Darüber hinaus ist es aus bauplanungsrechtlichen Gründen erforderlich, Baugebietsentwicklungen unter den Maßgaben des § 13b BauGB zum Einbezug von Außenbereichsflächen in den Innenbereich so zu gestalten, dass auch tatsächlich im Ergebnis Wohnnutzungen umgesetzt werden, um Fehlentwicklungen zu unterbinden.

#### 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 0,30 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 dürfen mit einer Wandhöhe von 3,00 m und Nebengebäude mit einer Wandhöhe von 2,50 m, Anbauten mit einer Höhe von 4,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude bemisst sich beim Bautyp A auf 4,80 m und beim Bautyp B auf 6,50 m.

Die Wandhöhe ist dabei zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist 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.

#### 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 Garagen/Carports/Nebengebäude/Anbauten und die der Wohngebäude.

#### Garagen/Carports/Nebengebäude/Anbauten

Für die jeweiligen Bautypen sind unterschiedliche Dachformen wie Pultdach und Flachdach für Bautyp A mit einer maximalen Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Beim Bautyp B ist Pult-, Fachdach mit einer Dachneigung von 12° - 24° zulässig. Als Dachdeckung ist ausschließlich ein Gründach (eine extensive Dachbegrünung) zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Dachaufbauten, Zwerch- / Standgiebel sind unzulässig.

### Wohngebäude

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich dabei um Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) sowie Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (E+I) handelt. Es ist die Dachformen beim Bautyp A (E+D) Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis max. 45° bei Bautyp B (E+I) Sattel-, Walm-, Zeltdach mit Dachneigung 12° bis max. 24° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine verwendet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Der Dachüberstand von Ortgang darf max. 1,00 m und von der Traufe darf maximal 1,00 m betragen. Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m. Dachaufbauten, Giebel- oder Schleppgaupen sind beim Bautyp B unzulässig. Beim Bautyp A sind Dachaufbauten als Einzelgaupen (Giebel- oder Schleppgaupen), Zwerch- u. Standgiebel sind zulässig mit max. 1/3 d. Gebäudelänge und Wandhöhe max. 6,00 m.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken). Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Die Zaunhöhe darf max. 1,80 m ab ferigem Gelände betragen. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass Wanderbewegungen von Kleinsäufern möglich sind. Demzufolge dürfen keine Sockel oder Steingitterkörbe (Gabione) errichtet werden.

### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m erlaubt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m ab natürlichem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen und am Baubegietsrand 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 Norden her über die Straße Bielerfeld. Die Erschließung der Parzellen wird innerhalb des Geltungsbereiches mittels Neubau einer Erschließungsstraße zur Ringstraße abgewickelt. Auf eine Ausbaubreite Erschließungsstraße von 7,00 m ist zu achten, wo öffentliche Stellplätze als Längsparker untergebracht werden müssen. Die beiden Stichstraßenstraßen mit Wendehammer, die südlich an die Erschließungsstraße anschließen, benötigen eine Breite von 4,00 m. Außerdem wird im Osten ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,8 m als Grünweg angelegt, um die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Fläche weiterhin zu gewährleisten.

Eine 3,00 m breite Verbindung von der inneren Erschließungsstraße zur Gemeindeverbindungsstraße ist als 3,00 breiter Geh- u. Radweg vorgesehen.

Im Nordosten sind entlang des neuen Ringstraßenabschnittes einseitige Gehwege mit in 1,50 m Breite geplant, die somit das neue Baubegiet an die angrenzende bestehende fußläufige Verbindung anschließt.

## 7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung im Westen und Süden. Die meisten Grünflächen erstrecken sich auf die privaten Grundstücksflächen der zukünftigen Hausgärten.

## 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 biotopvernetzendes 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

Als Erschließung dient die Fortführung einer bereits im Zuge der Ausweisung des Baugebietes Bielerfeld ausgebauten Zufahrtsstraße von Osten.

Die Erschließung erfolgt durch Fortführung der vorhandenen Erschließungsstraßen mit zwei Ringschlüssen, so dass eine durchgängige Erschließung gewährleistet ist. Die Ringstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

#### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Tiefenbach ist durch ein privates Busunternehmen an das Liniennetz Vilsheim – Landshut angebunden.

Folgende Ortschaften sind darin integriert:

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

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches ist entlang der Ringstraße ein einseitiger Gehweg auf der Ostseite mit einer Breite von 1,50 m und ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg im Nordwesten vorgesehen.

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

Die Regelung der Abfallentsorgung der Grundstücke im Planungsbereich erfolgt bisher vorübergehend an der ausgewiesenen Müllsammelstelle an der bestehenden Wendevorrichtung.

Im Zuge der Fertigstellung der Ringstraße können die Grundstücke dann direkt angefahren werden.

In der Gemeinde Tiefenbach besteht zwischen Tiefenbach und Ast am gemeindlichen Bauhof eine Wertstoffsammelstelle.

### 8.3 Wasserwirtschaft

#### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung der Gemeinde Tiefenbach mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils  
Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de

und ist aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 PVC im Flurstück 130/9 sichergestellt. Der geplante Geltungsbereich kann aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen

Die Erschließungsplanungen sowie Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind rechtzeitig mit dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils abzustimmen. Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen der Baumaßnahme nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Abs. 8 von der Gemeinde zu tragen.

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung IsarVils berechnet. Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet.

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

Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann. Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

Der Zugang zu den Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen,

siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Der Zweckverband weist insbesondere auf die Hauptwasserleitungen im östlichen Bereich des geplanten Gebietes hin. Sollte eine Verlegung dieser Leitungen notwendig sein sind die gesamten Kosten vom Vorhabensträger zu erstatten. Da es sich bei der vorhandenen Leitung um eine DN 300 AZ handelt, besteht bei Baumaßnahmen im näheren Umfeld eine hohe Rohrbruchgefahr.



### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Geplant ist der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Mischkanalisation im östlich gelegenen Baugebiet Bielerfeld.

Der Anschluss des Schmutzwassers an diesen Kanal ist uneingeschränkt auch für die geplanten Erweiterungsflächen möglich. 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 ein offenes Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereiches geplant. Die Rückhalteeinrichtungen auf den Privatgrundstücken sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Überlauf hat in die öffentliche Trennkanalisation zu erfolgen.

Empfohlen und hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass das auf den Privatgrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und für eine mögliche Brauchwassernutzung herangezogen werden sollte. Nur das über den Notüberlauf der Rückhalteeinrichtungen abgeschlagene Niederschlagswasser ist anschließend dem Kanal zuzuleiten (z.B. Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung als Rückhaltepuffer). Eine Versickerung über Sickerschächte entspricht nicht dem Stand der Technik und ist unzulässig.

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. Zielsetzung und Absicht der Gemeinde Tiefenbach ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unmittelbar am Standort des Wohngebietes über dezentrale Rückhalte- und Sickeranlagen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein selbsttätiger Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen. Sollte eine vollständige Versickerung am Standort auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sein, sind ausreichend dimensionierte Pufferanlagen mit einem gedrosselten Ablauf in die bestehende Kanalisation zu errichten. 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 (TRENOG) 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

Zuständig für die örtliche Stromversorgung (0,4 und 20 kV) ist das

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacherstr. 1, 84032 Altdorf.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. 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.

Es ist ein Standort für die Errichtung einer neuen Trafostation nördlich der Parzelle 9 mit 27 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Fläche wird dem Energieversorger entsprechend deren Anforderungen zur Verfügung gestellt.

## 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.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Im Planungsbereich sind keine Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und

## 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 Feuerwehrgesetzes (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 Treppenträume 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.

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden, bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Die Brandschutzdienststelle vom Landratsamt Landshut sieht eine Löschwasservorhaltung von 48 m³/h auf 2h als ausreichend an. Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohernetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) im Nordosten von Ast. 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 direkt tangieren mit unzulässigem Verkehrslärm.

### 10.2 Gewerbelärm

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

Bei der westlich angrenzenden Fläche handelt es sich lediglich um eine Lagerfläche, die nur tagsüber genutzt wird und über eine eigene Zufahrt zur Hofstelle andgedient wird. Immissionschutz relevante Einwirkungen von maßgeblicher Bedeutung sind daher aufgrund der tatsächliche Nutzung sowie der örtlichen Gegebenheiten am Standort auf das geplante Baugebiet nicht zu erwarten.

Außerdem befindet sich bereits angrenzende Wohnnutzung als einzuhaltende Immissionsorte am Grundstück selbst. Daher sind unzulässige Emissionen auf das geplante Baugebiet nicht zu befürchten. Ebenso sind für die angrenzende Lagernutzung keine unzulässigen Einschränkungen zu befürchten.

### 10.3 Sport- und Freizeitlärm

Das Wohngebiet liegt nicht im Einflußbereich eines bestehenden oder geplanten Sportgeländes. Das nächstgelegene Sportgelände liegt ca 480 m entfernt.

### 10.4 Sonstige Immissionen

Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden. Mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (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          | 20.313                   |
| Bruttobaufläche                              | 100          | 20.313                   |
| abzgl. geplante Verkehrsflächen*             | 14,96        | 3.038                    |
| abzgl. öffentliche Grünflächen               | 14,14        | 2.872                    |
| abzgl. Regenrückhaltung                      | 3,07         | 623                      |
| abzgl. Trafostation                          | 0,13         | 27                       |
| <b>Nettobaufläche (Parzellen 1-26)</b>       | <b>67,70</b> | <b>13.753</b>            |

\*Gehweg, Geh-Radweg, Erschließungsstraße, Stellplatzflächen, Wirtschaftsweg

### Grundstücksgrößen

| PARZELLE | FLÄCHE in m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------------|
| 1        | 546                      |
| 2        | 537                      |
| 3        | 639                      |
| 4        | 638                      |
| 5        | 507                      |
| 6        | 699                      |
| 7        | 675                      |
| 8        | 699                      |
| 9        | 699                      |
| 10       | 500                      |
| 11       | 491                      |
| 12       | 522                      |
| 13       | 527                      |
| 14       | 517                      |
| 15       | 500                      |
| 16       | 275                      |
| 17       | 274                      |
| 18       | 574                      |
| 19       | 632                      |
| 20       | 370                      |
| 21       | 387                      |
| 22       | 412                      |
| 23       | 680                      |
| 24       | 730                      |
| 25       | 345                      |
| 26       | 379                      |

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei ca. **529 m<sup>2</sup>**.

#### Einwohnerberechnung

- Anzahl der Parzellen: 26;
- Anzahl der angesetzten Wohnungen (WHG):  
Parzellen 10-15, 16, 17, 20-22, 25, 26 mit je 1 WHG = insgesamt 13 WHG;  
Parzellen 1-9, 18, 19, 23, 24 mit je 2 WHG = insgesamt 26 WHG;
- Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WHG: 3,0 E;
- 39 WHG x 3,0 E = **ca. 117 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

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.08.2022 bis 13.09.2022 statt.

### 3 Öffentliche Auslegung (EW)

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Ast Bielerfeld Erweiterung III" in der Fassung vom 21.12.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 30.11.2022 öffentlich ausgelegt.

### 4 Erneute Öffentliche Auslegung (EW II)

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Ast Bielerfeld Erweiterung III" in der Fassung vom 04.01.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 20.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt.

### 5 Erneute Öffentliche Auslegung (EW III)

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Der Entwurf III des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Ast Bielerfeld Erweiterung III" in der Fassung vom 30.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 06.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt.

### 6 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ast Bielerfeld Erweiterung III" wurde mit Beschluss vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden 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
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bayemetz GmbH
- Bund Naturschutz
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau/SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat Hr. Englbrecht
  - Abteilung Gesundheitswesen
- Regierung von Niederbayern-Höhere Landesplanung
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH / Vodafone GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe

## 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 *06-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*.

#### 15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Nordwesten bei ca. 453,20 m NHN. Richtung Osten fällt das Gelände auf 449,50 m NHN und im Südwesten befinden sich die Geländehöhen bei 445,30 m NHN. Im Südost-Eck des Geltungsbereiches fällt das Gelände auf 439,10 m NHN ab.

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.

Im Bereich des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn bildete sich im Raum von Ast 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Östlich des Geltungsbereiches findet sich eine gewachsene Siedlungsstruktur. Die angrenzenden Hausgärten sind durch geschnittene Hecken, Zier- und Obstgehölze geprägt. Im Norden befinden sich Neubauten und das Bauland aus der Erweiterung II und die nördlich verlaufende die Gemeindeverbindungsstraße nach Kemoden.

##### Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

##### Landschaftselement

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein zu schützender und zu erhaltender Gehölzbestand. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist überwiegend gering.



## 15.5 Boden

Der Planungsbereich befindet sich nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung innerhalb des niederbayerischen Tertiärhügellandes und darin innerhalb der geologischen Raumeinheit des Isar und Inn– Hügellandes, dessen Untergrund hauptsächlich von den 9 bis 17 Mio. Jahre alten Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse geprägt ist. Der Bereich ist zudem durch Löß und Lößlehm und Decklehm geprägt.

Nach der Bodenschätzungsübersichtskarte des Bereiches Niederbayern bestehen überwiegend Lehme mit Lehmloßanteilen bei mittlerer (4) Bodenzustandsstufe. Die Konzeptbodenkarte beschreibt den Bereich als überwiegend Parabraunerden und gering verbreitet Kolluvisole aus Löß. Im Geltungsbereich besteht keine Winderosionsgefahr, wohl aber überwiegend hohe Erosionsgefahr durch Wasser. Das Rückhaltevermögen des Bodens für sorbierbare Stoffe ist hoch.

Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung liegen im Planungsbereich überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

## 15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ*<sub>häufig</sub> und *HQ*<sub>100</sub> oder einem wassersensibler Bereich.

Jedoch direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend beginnt der wassersensible Bereich des Seitenarmes des Straßerbach, der in ein stehendes Gewässer mündet.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt im hydrogeologischen Teilraum Tertiäres Hügelland und kann als Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden. Den obersten Grundwasserleiter in der Molasse bilden die bis zu 200 m mächtigen silikatisch-karbonatischen Einheiten der Oberen Süßwassermolasse. Aufgrund der geologischen Ausgangssituation und der damit bedingten mittleren Rückhaltefähigkeit gegenüber Schadstoffen und den lokal meist gut ausgebildeten Deckschichten sind die Grundwasservorkommen weniger empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Gleichzeitig besteht eine mittlere relative Grundwasserneubildungsrate.

Vorbelastungen hinsichtlich Nitrat- und Schadstoffeinträgen können durch die aktuelle intensive landwirtschaftliche Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## 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.

Landwirtschaftliche Nutzflächen haben zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, der Bereich spielt jedoch weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung. Eine besondere Inversionsgefährdung ist im Planungsbereich ebenfalls nicht gegeben.

## 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die angrenzenden Wohnbauflächen geprägt. Naturnahe, abwechslungsreiche Lebensraumtypen oder kleinteilige Nutzungen, die das Landschaftsbild positiv prägen, fehlen weitgehend. Eine Ausnahme bilden die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen nördlich der Kreisstraße, die aber durch die Planung nicht tangiert werden.

Hinsichtlich der ruhigen, naturbezogenen Erholung ist der Landschaftsausschnitt nur für unmittelbar wohnortbezogene Spaziergänge von Bedeutung. Zusätzlich werden die Hausgärten freizeitgenutzt.

Eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsausschnittes ist durch große Flurschläge und das weitgehende Fehlen kleinteiliger Nutzungsmosaik sowie landschaftsbildprägender Lebensraumtypen gegeben.

## 16 GRÜNORDNERISCHES 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 Hausgartenbereiche, welche durch Baum- und Strauchpflanzungen, Einzelgehölzpflanzungen aus Sträuchern sowie in den Straßenraum wirkende Begrünung durch Einzelbäume eingegrünt werden. Außerdem bildet eine Ortseingrünung als öffentliche Grünfläche, einen Feldrain mit Baum- und Strauchpflanzungen im Westen den Abschluss der Bauentwicklung Richtung Westen.

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 der Hausgartenbereiche durch Baum-/ Strauchbepflanzung sowie mittels Einzelgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Eingrünung des Ortsrandes durch Baumbepflanzung
- 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, Schotterterrassen, 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

##### — **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich öffentlichen Grünflächen, die zur Orts eingrünung vorgesehen sind.

#### 17.3.2 Private Grünflächen

##### — **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Einzelgehölze aus Sträuchern**

Die privaten Hausgärten werden mit Baum-/ und Strauchhecken sowie Einzelgehölzen eingefasst und eingegrünt. Zusätzlich werden stellenweise straßenwirksame Einzelgehölze festgesetzt.

## 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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (16.12.2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leit-faden. Aktuellste Fassung. München

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

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. No-vember 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ER-HOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

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

### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

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

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

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

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