

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## OBERGOLDING KEILBERG – ÜBERARBEITUNG NEU

GEMEINDE

TIEFENBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Tiefenbach  
Hauptstraße 42  
84184 Tiefenbach

---

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail [info@komplan-landshut.de](mailto:info@komplan-landshut.de)

Stand: 17.03.2026 - Entwurf

---

Projekt Nr.: 24-1633\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1	Veranlassung.....	7
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	8
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung.....	11
5.3	Planungsvorgaben.....	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	12
5.3.2	Regionalplan.....	13
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	14
5.3.7	Schutzgebiete.....	14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
6	BESTANDSERFASSUNG.....	15
6.1	Naturräumliche Lage.....	15
6.2	Vegetation.....	15
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	15
6.2.2	Reale Vegetation.....	15
6.3	Biotopausstattung.....	15
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse.....	16
6.4.1	Topographie.....	16
6.4.2	Geogefahren.....	16
6.4.3	Boden.....	16
6.4.4	Altlasten.....	16
6.5	Wasserhaushalt.....	16
6.5.1	Grundwasser.....	16
6.5.2	Oberflächengewässer.....	16
6.5.3	Hochwasser.....	16
6.6	Klima und Luft.....	17
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung.....	17
6.8	Denkmalschutz.....	17
6.8.1	Bodendenkmäler.....	17
6.8.2	Baudenkmäler.....	17
7	KLIMASCHUTZ.....	18

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
9.1	Nutzungskonzept.....	20
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.4	Verkehrsflächen.....	21
9.5	Grünflächen.....	21
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
10.1	Verkehr.....	22
10.1.1	Bahnanlagen.....	22
10.1.2	Straßenverkehr.....	22
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	22
10.1.4	Geh- und Radwege.....	22
10.2	Abfallentsorgung.....	22
10.3	Wasserwirtschaft.....	22
10.3.1	Wasserversorgung.....	22
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	22
10.4	Energieversorgung.....	23
10.5	Telekommunikation.....	26

11	BRANDSCHUTZ.....	27
12	IMMISSIONSSCHUTZ .....	28
12.1	Verkehrsimmissionen .....	28
12.2	Gewerbliche Immissionen .....	28
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen .....	28
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen .....	28
13	FLÄCHENBILANZ.....	29
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	30

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	31
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	31
16.1	Verkehrsflächen.....	31
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	31
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen.....	32
	16.3.1 Öffentliche Grünflächen.....	32
	16.3.2 Pflanzgebote.....	32
	16.3.3 Artenschutzmaßnahmen.....	32
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	32
17.1	Bestandserfassung und Bewertung.....	32
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	33
17.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	33
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept .....	34
17.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen.....	35

## VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN.....	36
----	--------------	----

## ANLAGE

IMMISSIONSSCHUTZFACHLICHES GUTACHTEN, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, Stand 01.07.2025

## EINFÜHRUNG

### 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 am südwestlichen Ortsrand von Obergolding.  
Die Entfernung zum Ortszentrum von Tiefenbach beträgt ca. 0,6 km.

#### Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes “Obergolding Keilberg – Überarbeitung Neu“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Tiefenbach:

Flummer	Flummer	Flummer	Flummer	Flummer
470/3	473/3	504/2	506/1	534/4
470/4		504/3	506/2	534/5
470/5			506/3	534/6
470/7			506/4	534/7
470/8			506/5	534/8
470/11			506/10	534/9
470/12			506/11	
470/13			506/12	
470/19			506/13	
470/20			506/14	
470/21			506/15	
470/22			506/16	

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 29.524 m<sup>2</sup>.

### Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus); verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Tiefenbach sieht sich aufgrund gegebener Umstände dazu veranlasst, den Siedlungsberiech „Keilberg“ im Ortsteil Obergolding städtebaulich neu zu ordnen.

Der betreffende Planungsbereich deckt sich dabei im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der Bebauungspläne „Obergolding Keilberg - Überarbeitung“ und „Keilberg II Erweiterung“. Diese beiden Gebiete werden nun zu einem neuen Planwerk zusammengefasst unter Einbezug der bis Dato noch nicht beinhalteten Grundstücksflächen der Fl.Nr. 470/4 und 470/11 für eine Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Keilberg“ wurde für die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes gemäß § 10 BauNVO erarbeitet und mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 13.02.1969 Nr. III/2-658/68 genehmigt.

Das Planungsgebiet grenzt dabei unmittelbar an die bestehende Ortsrandbebauung des Ortsteiles Obergolding an. Durch die Umnutzung des Wochenendhausgebietes in ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden somit die wohnbaulichen Siedlungsflächen Im Ortsteil erweitert.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Erweiterung durchaus vertretbar, da tatsächliche Ansätze einer Wohnbebauung bereits vorherrschen und die verkehrliche Erschließung sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Anlass der Überplanung ist es zudem, die unterschiedlichen Vorgaben der bisherigen Bauleitpläne in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für eine einheitliche und gleichberechtigte Entwicklung neu zu ordnen. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zulässigen Grund- und Geschossflächen angemessen erweitert und auf diese Zielsetzungen ausgerichtet. Dies trägt im Ergebnis auch zu einer baulichen Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen bei und entspricht somit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Gesetzgebung, mit Grund und Boden in Zukunft sparsam und schonend umzugehen.

Darüber hinaus erging im Rahmen einer Klage gegen eine Baugenehmigung im Vorfeld dieses Verfahrens ein Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg, das den Bebauungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung“ aus dem Jahre 2004 für faktisch rechtswidrig und gesamt unwirksam beurteilt.

Das Verwaltungsgericht Regensburg begründet dies damit, dass die nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlichen Festsetzungen zur Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im betreffenden Bauleitplan nicht ausreichend definiert werden. Hingegen beurteilt das Verwaltungsgericht Regensburg den Bebauungsplan „Keilberg“ aus dem Jahre 1969 als wirksam und nicht funktionslos.

Im Ergebnis hat sich nun die Gemeinde dazu entschieden, für diesen Siedlungsbereich einen neuen gemeinsamen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung zu erlassen und somit den Bereich bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Dies wird nach eingehender Beratung im Gemeinderat als die aktuell praktikabelste Lösung erachtet.

Ziel der Planungsmaßnahme ist somit die Schaffung einer aktuellen bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzung zur Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Wohnnutzung in Form eines neuen Bebauungsplanes, sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden um die Grundstücksflächen der Fl.Nr. 470/4, 470/11 und 470/13 der Gemarkung Tiefenbach gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

### 3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich als überwiegend bereits bebauter Siedlungsbereich mit entsprechenden Grünstrukturen dar.



Blick entlang *Brunnenstraße* von Norden nach Süden.



Blick entlang *Am Keilberg* von Süden nach Norden.



Blick über *Brunnenstraße* Richtung Norden.  
(Blick über Parzelle 14 und 26).



Blick auf Parzelle 25 von Südosten, Grundstück mit Schaffung von zusätzlichem Baurecht

Abbildungen: Oktober 2025, KomPlan.

### 3.3 Entwicklung

Im Wesentlichen ist es beabsichtigt, die bisherigen Entwicklungen aufrechtzuerhalten und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung auch weiterhin planungsrechtlich abzusichern.

Die Gebietskategorie wird dabei weiterhin auf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgerichtet. Die baulichen Entwicklungen sollen sich jedoch auch in der gegenwärtigen Planung auf eine angemessene und verträgliche Entwicklungsmöglichkeit ausrichten.

Für den vorliegenden Planungsbereich wurde im zurückliegenden Verfahren eine umfangreiche Bestandserhebung durchgeführt. Ermittelt wurden der gesamte Baubestand sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen. Diese Strukturen wurden nun nochmals aktuell nacherhoben und diese haben sich im Ergebnis nicht grundlegend verändert.

Das Baugebiet ist über die „Brunnenstraße“ und die Straße „Am Keilberg“ erschlossen. Auf Höhe der Bauparzellen 11 und 12 sind Straßenbreiten von 3,90m bis 4,00m vorhanden. Ziel ist es diese Engstellen zu verbreitern. Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurde eine Überprüfung bzw. Befahrung der vorhandenen Erschließungsstraßen mittels eines 4-achsigen LKW vorgenommen. Hier konnte festgestellt werden, dass auch die jetzigen Erschließungsverhältnisse den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung gerecht werden. Zur verkehrstechnischen Verbesserung sollen die bestehenden Straßenräume allerdings in Teilbereichen erweitert werden. Mit 4,50 m Fahrbahnbreite sowie 16,00 m bzw. 18,00 m bei den Wendepunkten bestehen dann ausreichende Verhältnisse um der zu erwartenden zukünftigen Verkehrsbewegung in diesem Siedlungsbereich gerecht zu werden.

Berücksichtigt wurden bei der Planung der einzuhaltende Waldabstand auf Fl.Nr. 535/4. Hier grenzen im Süden dieser Bauparzelle bestehende Waldflächen an das Planungsgebiet an. Der erforderliche Abstand zur nächstgeplanten Bebauung von 30,0 m kann dabei eingehalten werden.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der Emissionen seitens der landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl.Nr. 467 und 477 in der Ortschaft Obergolding auf die geplante nächstliegende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 11. Immissionsschutz in der Begründung verwiesen.

Im Bebauungsplan wurde die Regelung der Grund- und Geschossfläche anhand von Flächenangaben getroffen. Für Wohngebäude wird eine Grundfläche (GR) von max. 140 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von max. 240 m<sup>2</sup>. Für Nebenanlagen dürfen die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup>, überschritten werden. Die Regelung zur Grundfläche wurde getroffen, um dem Gebietscharakter des Baugebietes gerecht zu werden und unabhängig von den Grundstücksgrößen eine gleichberechtigte, reduzierte Bebauung zu gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen geben die zulässige Bauweise vor. Diese Art der Festsetzung ergibt sich auf Grund der Tatsache, dass es sich bei der Planung um die Umwandlung eines ehemaligen vorhandenen Wochenendhausgebietes handelt. Hier wurde bewusst eine Bauweise gewählt, die sich nicht analog an die eines sonst üblichen Wohngebietes anlehnt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Regelung der Anzahl der Wohneinheiten soll der Fortbestand dieser kleinstrukturierten Siedlung gewährleistet werden. Aus diesem Grund wurden pro Wohngebäude max. 1 WE zugelassen.

In Abstimmung mit den betroffenen Grundstücksbesitzern wurden für den gesamten Planungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgelegt. Diese gewährleisten eine städtebauliche sinnvolle sowie eine den vorhandenen Gegebenheiten entsprechende Bauweise.

Insgesamt gesehen wird die Bebauung durch die getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen in einem verträglichen Maß geregelt.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg Überarbeitung-Neu“ wurde am 30.07.2024 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg Überarbeitung-Neu“ in der Fassung vom 28.10.2025 wurde in der Zeit vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Tiefenbach in der Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wurde durch die Gemeinde Tiefenbach in der Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ vorgenommen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg Überarbeitung-Neu“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

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

Nachfolgende Behörden bzw. sonstigen 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
- Bayemwerk Netz GmbH
- Bayemnets GmbH
- Bund Naturschutz Kreisgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
  - Abteilung Untere Bauaufsicht
  - Abteilung Kreisbau /SG 44
  - Abteilung Immissionsschutz
  - Abteilung Naturschutz
  - Abteilung Gesundheitswesen
  - Abteilung Wasserrecht
  - Abteilung Feuerwehwesen/ Brandschutz
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Region 13 Landshut
- Staatliches Bauamt Landshut
- Stadtwerke Landshut
- Vodafone Kabel-Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar Gruppe I
- Nachbarkommunen:
  - Stadt Landshut
  - Gemeinde Eching
  - Gemeinde Vilsheim
  - Gemeinde Kumhausen

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

#### Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich von Bebauungsplänen, die im Zuge dieses Verfahrens überarbeitet werden sollen. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass für den Großteil des Geltungsbereiches bereits Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg – Überarbeitung“ aus dem Jahre 2004 wurde jedoch durch das Verwaltungsgericht Regensburg für rechtswidrig und gesamt unwirksam angesehen. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren geändert werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Keilberg Überarbeitung-Neu“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg Überarbeitung-Neu“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 5.3 Planungsvorgaben

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 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 LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Gemeinde Tiefenbach nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde Tiefenbach ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### 3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Es handelt sich um die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nur in sehr geringem Maß.

#### 3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Es handelt sich um die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nur in sehr geringem Maß.

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

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort.

#### 5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Es handelt sich um die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nur in sehr geringem Maß.

### 5.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Tiefenbach befindet sich in der Region 13 – Landshut – in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Zudem liegt das Planungsgebiet in einem Vorranggebiet für Wasserversorgung. Weitere Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan. Das Baugebiet ist darin enthalten und entsprechend der Nutzungszuordnung im Bebauungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Lediglich Parzelle 25 im Nordosten ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Da aber der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist eine Änderung über ein Deckblatt nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die Darstellung bei Gelegenheit redaktionell anpassen.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Gemeinde Tiefenbach; bearbeitet KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet liegt gemäß ABSP in einer regionalen Verbundachse bzgl. Trockenstandorte. Weitere Aussagen sind nicht getroffen.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

#### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

### 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gern. § 39 Abs. 5 BNatSchG), so dass es zu keiner Schädigung, Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und/ oder Eiern kommt. Sollten Gehölze mit Baumhöhlen oder Stammanrissen entfernt werden, ist eine Begutachtung durch eine/n fachlich geeignete/n Gutachter/in erforderlich.

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

## 6 BESTANDSERFASSUNG

### 6.1 Naturräumliche Lage

Obergolding – Keilberg befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland, in der Untereinheit 060–A Asymmetrische Seitentäler der Isar.

### 6.2 Vegetation

#### 6.2.1 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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich ein *Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich im Komplex mit *Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald*.

#### 6.2.2 Reale Vegetation

Durch die bereits vorhandene Wohnnutzung bzw. die Nutzung als Wochenendhausgebiet seit vielen Jahren ist das Bearbeitungsgebiet durch gut eingewachsene Gärten geprägt. Die Grundstücke sind gegeneinander, zu den Bearbeitungsgebietsgrenzen und zu den Erschließungen größtenteils durch geschnittene Hecken (1/3 Laubgehölze, 2/3 Nadelgehölze) abgegrenzt. In den Gärten befinden sich meist raumprägende Bestände aus Laub- und Nadelbäumen, ergänzt durch Ziergehölze. Standorttypische Laubgehölze sind kaum vorhanden, Ausnahme bilden vereinzelte Obstbäume und Birken.

Nadelgehölze, v.a. die Gemeine Fichte (*Picea abies*), vereinzelt auch Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Lärchen (*Larix decidua*) stellen mindestens 80 % des Baumbestandes dar.

### 6.3 Biotopausstattung

Im Bearbeitungsgebiet selbst befinden sich weder amtlich kartierte Biotope noch unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile.

Ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen, wie Altgrasrassen, Extensivwiesenbereiche, Obstgehölze, naturnahe Heckenbestände, sind nur unzureichend vorhanden. Die vorhandenen Bestände besitzen jedoch größtenteils Lebensraumqualität und werden durch die Anwendung des Vermeidungsprinzips bei der Planung so weit als möglich erhalten. Da es sich lediglich um eine Überarbeitung bestehender Bebauungspläne handelt und das Gebiet zum großen Teil bereits bebaut ist, entsteht kaum Ausgleichsbedarf.

Hinsichtlich der Behandlung des Eingriffs im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf die Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Begründung verwiesen.

## 6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

### 6.4.1 Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes liegt auf einem südostexponierten Hang, der eine Höhendifferenz von ca. 25 m aufweist.

### 6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren.

### 6.4.3 Boden

Im Planungsgebiet herrschen Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmig-sandiger Verwitterung von Molasseablagerungen vor mit einer Ackerzahl von 55 im Nordwesten und Grünlandzahlen zwischen 40 und 53.

Das Bodengefüge ist durch die Bebauung jedoch zum Großteil verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht vorhanden.

### 6.4.4 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt zu melden.

## 6.5 Wasserhaushalt

Es ist weder im Planungsbereich noch in seinem näheren und weiteren Umfeld ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

### 6.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 6.5.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine permanent wasserführenden Gewässer mit Ausnahme eines Löschwasserteichs, der erhalten bleibt, vorhanden.

### 6.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen ermittelt. Im Südosten liegt jedoch ein wassersensibler Bereich.

Wie im *UmweltAtlas Naturgefahren* zu erfahren, sind *diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.*

*Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.*

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Schädliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet können aufgrund seiner „Höhenlage“ ausgeschlossen werden. Innerhalb des Planungsgebiets kann auf die jeweiligen Unterlieger schädliche Auswirkungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

## 6.6 Klima und Luft

Kleinklimatisch ist auf den zu überbauenden Flächen durch die herzustellenden Belagsflächen und Baukörper sicherlich eine Verringerung der Verdunstung und somit erhöhten Lufttemperaturen und geringerer Luftfeuchte in den bodennahen Luftschichten zu erwarten. Auf Grund der Lage der Neuausweisungen, anschließend an bzw. inmitten bereits vorhandenen Baubestandes, sind durch die Bebauung keine gravierenden Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Bedeutsame Frischluftschneisen sowie Frischluftentstehungsgebiete werden durch die Planung nicht zusätzlich negativ berührt. Der Eingriff ist schutzgutbezogen als gering anzusehen.

## 6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die bereits vorhandene Wohnnutzung bzw. die Nutzung als Wochenendhausgebiet seit vielen Jahren ist das gesamte Bearbeitungsgebiet durch gut eingewachsene Gärten geprägt. Im Nordwesten und Norden sind zum Teil noch freie Grundstücke vorhanden, eine Ein- und Durchgrünung ist jedoch meist anzutreffen. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung ist nicht gegeben.

## 6.8 Denkmalschutz

### 6.8.1 Bodendenkmäler

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich und auch im weiteren Umfeld **keine** Bodendenkmäler.

### 6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmalern 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. Baudenkmalere 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.

Das einzige Baudenkmal ist die ca. 400 m entfernte Kath. Kirche St. Ulrich im Südwesten. Eine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird nicht beurteilt.

## 7 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.

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

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen.

Ein Umstieg auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor (z. B. von Heizöl auf Erdgas) kann eine Option sein, wenn sich keine Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien auftut.

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

- Auf den Dächern sind die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen zulässig.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Tiefenbach am betreffenden Standort eine dem Siedlungsgebiet angemessene und verträgliche Ortsentwicklung sicherzustellen. Die Strukturen einer wohnlichen Nutzung sollen dabei aufrechterhalten werden und beschränken sich jedoch auf eine der ursprünglichen Gebietskategorie ausgerichteten Größenordnung.

Die planerische Intention baut auf folgenden grundsätzlichen Anforderungen auf:

- Die Ortschaft Obergolding ist überwiegend dörflich geprägt. Dieser Charakter soll sich in der künftigen Bebauung widerspiegeln.
- Die Verkehrserschließung kann ausschließlich über die *Brunnenstraße* und die Straße *Am Keilberg* erfolgen.

Es handelt sich größtenteils um die Überarbeitung bestehender Bebauungspläne. Daher war das grundlegende städtebauliche Konzept bereits vorgegeben. Es wurden lediglich die Festsetzungen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen leicht modifiziert, um rechtlichen Standards zu genügen.

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflicher Prägung sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und das Landschaftsbild.

## 9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

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

### 9.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet ausgerichtet.

Die für unzulässig erklärten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde im vorliegenden Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende dörfliche Charakter gewahrt werden und sich im Wesentlichen auf die zulässigen Nutzungen beschränken. Vordringlich ist die Errichtung von Wohngebäuden anzustreben.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grund- und Geschossflächen geregelt wie folgt:

##### **Definition der Grundfläche-GR:**

Die festgesetzte Grundfläche definiert die überbaubare Fläche des Grundstücks als absolute Fläche in m<sup>2</sup>, die von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

##### **Definition der Geschossfläche-GF:**

Die festgesetzte Geschossfläche definiert die bebaubare Fläche des Grundstücks als absolute Fläche in m<sup>2</sup>, die von Gebäuden für bis zu 2 Vollgeschosse (VG) bebaut werden dürfen, ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten somit, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten dem Standort, der beabsichtigten Nutzung sowie den örtlichen Gegebenheiten angemessen und städtebaulich verträglich umgesetzt werden können.

#### Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

#### Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen gesteuert.

Die beabsichtigte Bebauung nimmt hierbei die Höhen der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung auf und ist damit auch dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich.

### 9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Diese wurden dabei so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude sowie der jeweilige Brandschutz gewährleistet sind.

### 9.3 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 Gebäude und der baulichen Anlagen

Als Dachform ist ein Satteldach zulässig. Bei den Nebenanlagen sind zusätzlich Flach- und Pultdächer erlaubt. Die Maßgaben orientieren sich dabei an bereits anzutreffenden und zulässigen Dachformen. Auch bei den Dachaufbauten, Dachneigungen, Dachdeckungen und Dachüberständen ist der Siedlungsbestand Vorbild.

#### Alternative Energien

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

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune und lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ab fertigem Gelände zulässig. Sockel dürfen nicht errichtet werden, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

#### Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine hängige Topografie auf. Aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,00 m zulässig. Diese sind so auszuführen, dass die Veränderungen bei wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter führen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. Damit soll ein Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, indem hoch aufragende, weithin sichtbare Stützmauern vermieden werden.

Auf die Ziffer 10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

### 9.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist über die Brunnenstraße an die Kreisstraße LA 21 bzw. die Ortschaft Obergolding angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch die *Brunnenstraße* und die Straße *Am Keilberg*, die jeweils in einer Wendepalte enden. Die Flächen im Nordwesten werden durch eine von der Brunnenstraße abzweigende Stichstraße erschlossen, die in einem Wendehammer für Personenkraftwagen endet.

### 9.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden. Für nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

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

## 10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Tiefenbach ist nicht an das Schienennetz angebunden.

#### 10.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet ist ausschließlich über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.

#### 10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortschaft Obergolding ist über einen Regionalbus an das Busliniennetz des Landkreises Landshut angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte von Obergolding an der LA 21.

#### 10.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich laut BayernAtlas keine ausgeschilderten Geh-, Wander- oder Radwege.

### 10.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Landshut. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen. In der Gemeinde Tiefenbach besteht zwischen Tiefenbach und Ast am gemeindlichen Bauhof eine Wertstoffsammelstelle.

### 10.3 Wasserwirtschaft

#### 10.3.1 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.

#### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung in den vorhandenen Mischwasserkanal ist möglich.

##### Schmutzwasserbeseitigung

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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme oder Zisternen auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

#### Hinweise:

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (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 wie beschrieben zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

### 10.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

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

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

#### Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

*Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf.*

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Hinweise:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ hingewiesen, ebenso auf "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen".

An die künftigen Bauherren ergeht der Hinweis, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen (Lageplan siehe nachfolgende Seite).

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es wird gebeten, die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.



Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist zu erreichen unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

## 10.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

so früh wie möglich 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.

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

## 11 BRANDSCHUTZ

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

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

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

Gemäß Angaben des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils stehen aus den bestehenden Hydranten laut Rohrnetzberechnung je 6,66 l/s zur Verfügung. Die Berechnung wurde mit einem Vordruck von mindestens 1,50 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden erstellt.

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 anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 12.1 Verkehrsimmissionen

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand und damit fern von Durchgangsstraßen nicht zu erwarten.

### 12.2 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind nicht vorhanden.

### 12.3 Land- und forstwirtschaftliche Immissionen

Es wurde ein Immissionsschutzfachliches Gutachten durch IFB Eigenschenk, Deggen-  
dorf, Stand 01.07.2025, siehe Anlage, erstellt mit folgendem Ergebnis:

Es erfolgte die Ermittlung der Geruchsbelastung im Rahmen der geplanten Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Obergolding Keilberg-Überarbeitung“ in Obergolding verursacht durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe auf den Flur-Nrn. 467 (Mastschweinehaltung), 477 (Milchviehhaltung) sowie 513 (Milchschaafhaltung). Es kann konstatiert werden, dass der maßgebliche Immissionswert auf allen Parzellen und auch an den Randbereichen des gesamten Plangebietes eingehalten werden kann.

Unabhängig von diesem Gutachten sind die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – zu dulden.

### 12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100,00</b>	<b>29.524</b>
<b>abzgl. Erschließungsflächen</b>	<b>8,1</b>	<b>2.382</b>
<b>abzgl. Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>0,1</b>	<b>28</b>
— Transformatorstation		28
<b>abzgl. öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,7</b>	<b>208</b>
— Grünflächen mit Löschwasserteich		208
<b>Nettobaufläche gesamt</b>	<b>91,1</b>	<b>26.906</b>
— Parzelle 1.....		670 m <sup>2</sup>
— Parzelle 2.....		820 m <sup>2</sup>
— Parzelle 3.....		870 m <sup>2</sup>
— Parzelle 4.....		833 m <sup>2</sup>
— Parzelle 5.....		1.030 m <sup>2</sup>
— Parzelle 6.....		1.589 m <sup>2</sup>
— Parzelle 7.....		1.342 m <sup>2</sup>
— Parzelle 8.....		1.745 m <sup>2</sup>
— Parzelle 9.....		1.230 m <sup>2</sup>
— Parzelle 10.....		1.220 m <sup>2</sup>
— Parzelle 11.....		1.065 m <sup>2</sup>
— Parzelle 12.....		915 m <sup>2</sup>
— Parzelle 13.....		985 m <sup>2</sup>
— Parzelle 14.....		875 m <sup>2</sup>
— Parzelle 15.....		848 m <sup>2</sup>
— Parzelle 16.....		930 m <sup>2</sup>
— Parzelle 17.....		1.539 m <sup>2</sup>
— Parzelle 18.....		930 m <sup>2</sup>
— Parzelle 19.....		844 m <sup>2</sup>
— Parzelle 20.....		1.101 m <sup>2</sup>
— Parzelle 21.....		950 m <sup>2</sup>
— Parzelle 22.....		950 m <sup>2</sup>
— Parzelle 23.....		875 m <sup>2</sup>
— Parzelle 24.....		965 m <sup>2</sup>
— Parzelle 25.....		975 m <sup>2</sup>
— Parzelle 26.....		810 m <sup>2</sup>

## 14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Kosten für Verkehrserschließungsmaßnahmen entstehen ausschließlich sowie die vorhandenen Verkehrsflächen weiter ausgebaut werden.

Voraussichtlichen Kosten sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.

Die Anschlusskosten für

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

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

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Es handelt sich im Wesentlichen um die Überarbeitung von bestehenden Bebauungsplänen, wobei das Konzept der Grünordnung nicht geändert wurde. Es sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Darauf aufbauend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Wohngebietes und Bildung eines neuen Ortsrandes durch dichte Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten im privaten Bereich.
- Innere Begrünung des Wohngebietes mittels Pflanzung von Einzelbäumen.

Die festgesetzten Pflanzgebote binden das Planungsgebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft ein.

### 16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### 16.1 Verkehrsflächen

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

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

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und 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.

#### 16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

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

### 16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

#### 16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

#### 16.3.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote an den vorgesehenen Standorten gemäß Plandarstellung, sollen ebenfalls dazu dienen, das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Zusätzlich stellen auch sie einen wichtigen Lebensraum u. a. für Vögel dar.

Ein Abweichen vom festgesetzten Standort ist möglich, um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen.

Unbedingt zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen für ausreichend Wurzelraum gesorgt ist, damit sich der Baum ausreichend mit Nährstoffen und Wasser versorgen und letztlich artgerecht entwickeln kann.

#### 16.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten, werden Hinweise zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

### 17.1 Bestandserfassung und Bestandsbewertung

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf den jeweiligen festgelegten Grundwerten der betroffenen BNT.

### Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Wohnbebauung bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten.

## 17.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

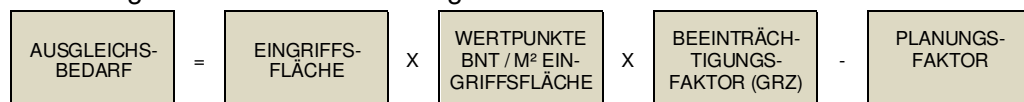
Laut Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung und die im Gebiet ausgewiesenen Grünflächen fallen darunter.

Im vorliegenden Fall wurde statt einer GRZ eine Grundfläche (GR) festgesetzt. In Betracht dessen wird die zulässige GR ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes gesetzt. Ein Ausgleich ist lediglich für die Parzelle 25 erforderlich, da für die übrigen Flächen bereits Ausgleich im Rahmen der rechtsgültigen Bebauungspläne geleistet wurde. Die geringfügige Erweiterung der zulässigen Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> ist vernachlässigbar, da es sich im Verhältnis zu den eher großen Grundstücken um die Erhöhung des Beeinträchtigungsfaktors in einer Größenordnung von nur 0,02 handelt.

Die GR von Parzelle 25 beträgt 200 m<sup>2</sup> innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 975 m<sup>2</sup>. Beide ins Verhältnis gesetzt ergeben im Ergebnis nun einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,21.

Abgezogen wird das bereits durch den Bebauungsplan „Keilberg“ von 1969 bestehende Baurecht (GRZ 0,1) von 98 m<sup>2</sup>, so dass eine Grundfläche von 102 m<sup>2</sup> verbleibt, die mit 0,21 multipliziert wird. Diese Berechnung erfolgt analog der Eingriffsermittlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Obergolding Keilberg – Überarbeitung“ von 2004 mit dem Unterschied, dass zwischenzeitlich eine Ausgleichsberechnung gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung zu erfolgen hat.

## 17.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von 1% für das Allgemeine Wohngebiet wird durch folgende Vermeidungsmaßnahme gerechtfertigt:

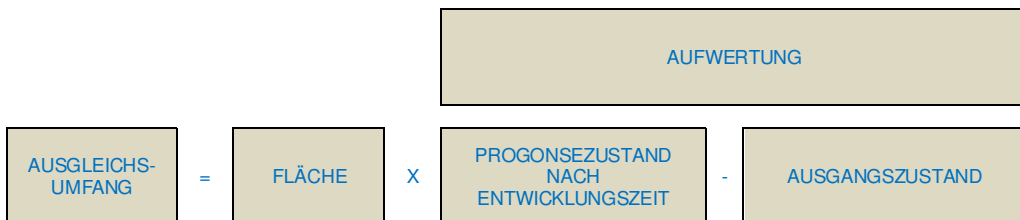
Vermeidungsmaßnahme	Planungsfaktor in %
Versickerungsfähige Beläge	1,0

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE PAUSCHAL (WP)		EINGRIFFS-FLÄCHE (m <sup>2</sup> )		KOMPENSA-TIONS-FAKTOR
P22, Privatgarten, struktureich	7	x	102	x	0,21

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	PLANUNGSFAKTOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 150	- 1	= 149

#### 17.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines Einzelbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten auf der Parzelle 25 (Fl. Nr. 470/11) festgesetzt.

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWERTUNG	AUSGLEICHSUMFANG
60	B313 Einzelbaum alte Ausprägung	12-2**=10	P22, Privatgarten struktureich	7	3	180 WP

\*\* Abschlag von 2 Wertpunkten wegen langer Entwicklungsdauer

Dem Eingriff von 149 Wertpunkten steht ein Ausgleich von 180 Wertpunkten gegenüber. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

## 17.5 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

### Allgemeines

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Das Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 18 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leiffaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

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>