

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AMSELFELD, ORTSTEIL AST

GEMEINDE

TIEFENBACH

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Tiefenbach
Hauptstraße 42
84184 Tiefenbach

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 28.07.2026 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 24-1670_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	7
3.3	Entwicklung.....	8
4	VERFAHRENSVERMERKE	9
5	RAHMENBEDINGUNGEN	10
5.1	Rechtsverhältnisse	10
5.2	Umweltprüfung.....	10
5.3	Planungsvorgaben	11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	11
5.3.2	Regionalplan	12
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	Artenschutzkartierung	13
5.3.7	Schutzgebiete	13
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	13
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	15
6.4.1	Topographie.....	15
6.4.2	Geogefahren.....	15
6.4.3	Boden	15
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	21
9.1	Nutzungskonzept	21
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.4	Verkehrsflächen	22
9.5	Grünflächen	22
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
10.1	Verkehr	23
10.1.1	Bahnanlagen.....	23
10.1.2	Straßenverkehr	23
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	23
10.1.4	Geh- und Radwege.....	23
10.2	Abfallentsorgung	23
10.3	Wasserwirtschaft.....	23
10.3.1	Wasserversorgung.....	23
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	23
10.4	Energieversorgung.....	24
10.5	Telekommunikation	26

11	BRANDSCHUTZ	26
12	IMMISSIONSSCHUTZ	27
12.1	Verkehrsimmissionen	27
12.2	Gewerbliche Immissionen	27
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	27
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen.....	27
13	FLÄCHENBILANZ	28
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.....	33
17.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	33
17.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	34
17.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	35
17.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	35

VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN	37
----	---------------	----

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 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 nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Ast und grenzt im Osten und Süden an bestehende Wohngebiete an. Die vorliegende Ausweisung stellt eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächenausweisungen in diesem Bereich dar und zeigt gleichzeitig das Entwicklungsende am Standort auf.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Amselfeld, Ortsteil Ast“ befinden sich Teilflächen der Flurnummern 692/1, 669 und 669/2 sowie die Fl. Nr. 663, alle Gemarkung Ast.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von 29.010 m².

Luftbildausschnitt mit Flurkarte und Geltungsbereich



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Ast im Be-reich des Baugebietes „Amselfeld, Ortsteil Ast“ zu erweitern, um der auch weiterhin in der Gemeinde 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 vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend landwirtschaftliche Flächen dar, die ackerbaulich genutzt werden. Im Westen befindet sich eine Erschließungsstraße mit begleitendem Gehweg (Sportplatzstraße), die bereits asphaltiert ist. Im Süden schließt Wohnbebauung an, im Südosten die Amselstraße (asphaltiert) und im Norden und Nordosten Ackerflächen.



Blick von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße (Sportplatzstraße) nach Osten..



Blick von der Kuppe im Nordosten nach Norden.



Blick von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße nach Norden. Im Hintergrund Heidenkam.



Blick von der Erschließungsstraße (Amselstraße) im Osten nach Norden

Quelle: Aufnahmen November 2024, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Nachdem die Gemeinde Tiefenbach bereits in den vorangegangenen Jahren verschiedene Nachverdichtungsmöglichkeiten in den einzelnen Ortsteilen über entsprechende Planänderungen geschaffen hat, der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen jedoch auf Grund der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht ausreichend abgedeckt werden konnte, soll nun im Ortsteil Ast am nördlichen Ortsrand eine abschließende Wohnsiedlungsentwicklung ermöglicht werden, um für die weitere Zukunft einen entsprechenden Bedarf abdecken zu können.

Hierzu hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren ein Entwicklungskonzept erarbeiten lassen und nun konnte eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit gesichert werden, so dass die Gemeinde nun in das verbindliche Planverfahren einsteigen konnte. Die vorliegende Planung sieht dabei die Realisierung von insgesamt 40 weiteren Parzellen in unterschiedlicher Größenordnung sowie verschiedenen Baustrukturen vor, insgesamt in einer flächensparenden Entwicklung.

Folgende Planungsmaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens werden dabei im Weiteren definiert:

- Schaffung von Wohnbauflächen mit Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen für Einzelhausbebauung, Doppelhäuser, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern mit dazugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden, angepasst an die topographischen Gegebenheiten
- Schaffung von Wohnraum auch für Wohnungen
- Fortführung der vorhandenen baustrukturellen Entwicklungen
- Verträgliche städtebauliche Integration des Gebietes in das bestehende Umfeld
- Erschließung über ein Ringstraßensystem in verkehrsberuhigter Bauweise
- angemessene Durchgrünung des Wohngebietes durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
- Abwasserbeseitigung des Standortes im Trennsystem
- Ökologische Niederschlagswasserbeseitigung mit Ableitung des anfallenden Wassers über offene Rückhaltebereiche
- Prüfung der umweltbezogenen Belange

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Amselfeld, Ortsteil Ast“ wurde am 13.01.2026 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Amselfeld, Ortsteil Ast“ in der Fassung vom 28.07.2026 wurde in der Zeit vom 16.09.2026 bis 16.10.2026 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.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Amselfeld, Ortsteil Ast“ in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____.

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

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bayernetz 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

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:

Aktuell befindet sich der Geltungsbereich vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden, wobei im Parallelverfahren auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenbach über Deckblatt Nr. 23 erfolgt. Grundsätzlich ist der Standort jedoch bereits als Wohnbaufläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan beinhaltet.

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 „Amselfeld, Ortsteil Ast“ und des Deckblattes Nr. 23 zum Flächennutzungsplan 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 „Amselfeld, Ortsteil Ast“ 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 und bedarfsorientierten 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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Eine innere Durchgrünung und äußere Eingrünung ist geplant. Es sind auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie eine Hausgruppe vorgesehen. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 und des *städtebaulichen Konzeptes* unter Ziffer 8 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Tiefenbach vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

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, da sich im Süden und Osten weitere Siedlungsflächen anschließen.

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 erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 53 und 66, die somit zum Teil unter und zum Teil über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (56) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme teilweise überdurchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte kann jedoch im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich unter der Ziffer 3.3 der Begründung.

5.3.2 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 befinden sich weder an einer Entwicklungsachse, noch weist der Regionalplan für den Planungsbereich konkrete Aussagen zu Landschaft und Erholung auf.

5.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Landshut vom 11.05.1999). Das Planungsgebiet ist darin nur zum Teil als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 23 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 8 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung

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

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) bis auf das ASBP Naturraumziel 274-060-A *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

5.3.5 Biotopkartierung

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

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch im näheren Umfeld 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

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

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Die Hecke im Westen sowie die Bebauung im Süden und Osten des Planungsgebietes bewirken jedoch eine vertikale Kulissenwirkung. Bodenbrütende Vogelarten wahren einen Mindestabstand von 100 m zu vertikalen Strukturen. Diese Distanz innerhalb des Planungsgebietes unterschritten. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierung hat außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) zu erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase wird dadurch vermieden. Zudem bleiben genügend Ausweichlebensräume auf den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld bestehen.

Fazit

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

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach *Ssymank* und hier wiederum in der Untereinheit *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn* nach dem ABSP.

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 *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald*.

6.2.2 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese ackerbaulichen Nutzungen setzen sich außerhalb davon nach Norden und Nordosten fort. Im Westen befindet sich eine Erschließungsstraße (Sportplatzstraße) mit begleitendem gepflasterten Gehweg und dahinter grenzen die Jakobuskirche sowie eine Hecke an. Im Süden und Südosten hinter der Amselstraße grenzen bestehende Wohngebiete an.

6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, dominiert im Gebiet selbst die ackerbauliche Nutzung. Westlich der Sportplatzstraße ist eine wegbegleitende Hecke vorhanden, die erhalten wird.

Im Eingriffsbereich liegt somit ein anthropogen veränderter, strukturarmer Standort ohne bedeutende Artenvorkommen vor; Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. 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

Mittig im Geltungsbereich verläuft ein Höhenrücken von dem das Gelände nach Südosten und Nordosten fällt. Die Höhen liegen dabei zwischen ca. 473 m ü. NHN im Westen und ca. 465 m ü. NHN im Südosten bzw. ca. 462 m ü. NHN im Nordosten.

6.4.2 Geofahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geofahren oder Wasserschutzgebiete.

6.4.3 Boden

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) mit Ackerzahlen zwischen 53 und 66, die somit teilweise über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Landshut (56) liegen. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme von teilweise überdurchschnittlichen Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit.

6.4.4 Altlasten

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

6.5 Wasserhaushalt

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 vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer stellt ein ca. 180 m nördlich verlaufender Zufluss des *Tiefenbachs* dar.

6.5.3 Hochwasser

Laut dem *UmweltAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ermittelt. Jedoch befindet sich der Zufluss des Tiefenbachs in einem wassersensiblen 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.

6.6 Klima und Luft

Der Betrachtungsraum befindet sich im Klimabezirk des *Niederbayerischen Hügellandes* und ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat. Im Jahresdurchschnitt unterliegt der Geltungsbereich an ca. 120 Tagen dem Einfluss von Frost. Die Summe der Sonnenscheindauer beträgt max. 1.700 Stunden im Jahr.

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf den benachbarten Straßen sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Freizeitaktivitäten sind nicht gegeben. Lediglich die vorhandenen Wege in der unmittelbaren Umgebung stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer im Planungsumfeld eine wohnortnahe relative Erholungsmöglichkeit dar.

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 **keine** Bodendenkmäler. Das nächstgelegene amtlich erfasste Bodendenkmal befindet sich östlich in ca. 280 m Entfernung.

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-2-7538-0199	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, Bestattungsplatz der Schnurkeramik. Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

6.8.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Jedoch befindet sich ca. 450 m südwestlich die Kath. Kirche St. Georg (D-2-74-182-2), welche als Baudenkmal eingestuft ist und in keiner unmittelbaren Sichtbeziehung zum geplanten Wohnungsgebiet steht.

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.

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.

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Auf dem Grundstück sind u.a. mit 6 Doppelhausbebauungen, 1 Hausgruppe und 5 Mehrfamilienhausbebauungen geplant, sodass der Flächenverbrauch reduziert wird.
- Auf den Dächern der Zubehöranlagen und Wohngebäude sind Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
- Trotz der relativ dichten Bebauung 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.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende Konzept basiert zunächst darauf, den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der wohnlichen Anforderungen zu ermöglichen. Die exponierte Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand stellt zudem besondere Herausforderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung am vorliegenden Standort attraktiv zu gestalten. Denn insbesondere in dieser Hinsicht liegen der Gemeinde zahlreiche Bauanfragen vor.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt in der offenen Bauweise für die Einzel- und Doppelhäuser, in Teilbereich wird aufgrund des flächensparenden Charakters auch eine grenzständige Bebauung in abweichender Bauweise erforderlich.

Geplant sind insgesamt am Standort 40 Bauparzellen. Diese untergliedern sich in 26 Einzelhäuser für die Einfamilienhausbebauung und der Zulässigkeit für eine Wohnung sowie einer Einliegerwohnung. Im Weiteren sind sechs Doppelhaushälften für jeweils eine Wohnung vorgesehen und eine Hausgruppe als Reihenhaus für einen Dreispänner mit ebenfalls je einer Wohnung.

Zusätzlich wird im Gebiet die Möglichkeit für die Errichtung von Wohnungen ermöglicht. Hierfür stehen vier Grundstücke als kleiner strukturierte Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Die zulässige Anzahl der Wohnungen liegt dabei bei vier bis sechs Wohnungen.

Städtebaulich beinhaltet das Konzept eine aufeinander abgestimmte baustrukturelle Entwicklung in einer verträglichen Form, die im Besonderen auf die Schaffung von kostengünstigem Wohnland ausgerichtet ist. Hierfür wurde den Anforderungen des Flächensparen besonders Rechnung getragen und insbesondere bei den Einfamilienhäusern unterschiedliche Größen berücksichtigt, so dass sich hier auch kleinere Vorhaben umsetzen lassen.

Insgesamt ist die Entwicklung des Gebietes auf die topografischen Anforderungen des Standortes ausgerichtet. Dabei stellt die Fläche einen Standort dar, der in drei unterschiedliche Richtungen hängig ist und vor allem im Hinblick der Abwasserbeseitigung besondere Anforderungen hervorruft.

Als Erschließungssystem wurde dabei eine Kombination aus Ringstraßen sowie Stichstraßen gewählt. Diese lassen eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu und sind insgesamt auf eine Verkehrsberuhigung ausgerichtet.

Im Ergebnis ist beabsichtigt, durch die verbindliche Vorgabe von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den Begrünungen, den Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis zu halten und im Ergebnis hierdurch einen ökologischen Beitrag im Zuge der Siedlungsentwicklung zu leisten. Ziel ist es dabei ebenso, negativen Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entgegen zu wirken und auf den Baugrundstücksflächen mehr Grünordnung zur Gestaltung zu berücksichtigen.

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

Die formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Geländes gewährleisten eine Orientierung an der Bestandsbebauung im Ort und dessen dörflichen Charakter sowie eine notwendige Anpassung an die topografischen Gegebenheiten und somit auch auf das Landschaftsbild.

Im Ergebnis ist mit dieser Planung eine maximal verträgliche Entwicklung an diesen Standort aufgezeigt.

Lageplan – Städtebauliches Konzept vom Juli 2026



9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

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.

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 jeweiligen Gebietstyp keine geeigneten Entwicklungen dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Insgesamt soll der vorherrschende dörfliche Charakter gewahrt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept 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

Es sind Dachformen wie Satteldach, auch höhenversetztes Satteldach und Walm-dach, zulässig. Diese orientieren sich dabei an den überwiegend im Ort anzutreffenden Dachformen. Auch bei den Dachaufbauten, Dachneigungen und Dachüberständen ist der Siedlungsbestand Vorbild. An Dachdeckungen sind Ziegel- und Beton-dachsteine erlaubt.

Regenerative 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. Hingegen werden aufgeständerte Modulkonstruktionen, mit Ausnahme auf Flachdächern, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind alle gängigen Zaunarten bis zu einer Höhe von 1,80 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet weist eine leicht 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 ab fertigem Gelände gestattet. Größere Höhendifferenzen sind in jedem Fall als natürliche Böschungen auszubilden. 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.

Auf die Ziffer 8 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.4 Verkehrsflächen

Der gesamte Geltungsbereich wird durch eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrserschließung in einer Kombination aus Ring- und Stichstraßen an den Ortsteil angebunden. Dabei findet die Erschließung für den PKW-Verkehr ausschließlich von Süden her statt. Der südwestliche Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird getrennt vom restlichen Geltungsbereich von Südwesten her über die Sportplatzstraße sowie den Bonhoeffer Weg in Form einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Erschließung des restlichen Geltungsbereiches findet aus östlicher Richtung über die Amselstraße statt. Die Amselstraße bildet so die Haupteerschließungsachse des Gebietes. Im Norden und Süden des Geltungsbereiches sind jeweils eine Ringerschließung geplant, eine weitere Stichstraße mit Wendehammer bindet den Nordwesten des Gebietes an.

Die Ausbaubreite beträgt mindestens 5,50 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich für gleichberechtigte Nutzung durch motorisierten Verkehr, Fahrradfahrer und Fußgänger ausgebildet. Es sind einige öffentliche Parkflächen im Straßenraum vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Topographie angeordnet und an die Entwässerungsbedingungen am Standort angepasst.

9.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Norden des Plangebietes vorgesehen. Diese dienen einerseits der Ortsrandeingrünung mit Gehölzbeständen, andererseits auch der Entwässerung des gesamten Gebiets in Form eines Regenrückhaltebeckens.

Aussagen zu den Pflanzmaßnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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

Durch Tiefenbach führt die Kreisstraße LA 17 als regionale Verkehrsstrasse. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße B 11 und im Weiteren an die A 92 ebenfalls gegeben.

10.1.3 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

10.1.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet wird an das bestehende Gehwegenetz im Ortsteil angebunden. Die *Sportplatzstraße* sowie *Amselstraße* verfügen über Gehwege, der erhalten bleiben. Darüber hinaus erschließen Gehwege das Gebiet in Ost-West-Ausrichtung für Fußgänger. Dabei wird auch durch einen Stichweg der südwestliche Teil des Plangebiets mit dem für PKW separat erschlossenen östlichen Siedlungsbereich verbunden. Die *Aster Straße* dient als Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an den nahegelegenen Ortsteil Heidenkam, ist jedoch für den PKW-Verkehr gesperrt. Die Straße bleibt dennoch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar.

10.2 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Landshut. Er organisiert die Sammlungen von Wertstoffen wie z. B. Glas, Papier und Biomüll sowie die Restmüllabfuhr durch private Unternehmen. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

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 Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

Zur Klärung der technischen Anforderungen an die gesamte Abwasserbeseitigung hat die Gemeinde hierfür bereits ein Fachbüro beauftragt. Zuständig ist für die gesamten Belange der Verkehrserschließung sowie der Abwasserbeseitigung das Ing. Büro Preiss & Schuster aus Vilsbiburg.

Die vorliegende Planung wurde auf diese Anforderungen nun bereits ausgerichtet und entsprechend mit dem Büro vorabgestimmt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das gesamte Schmutzwasser kann nach Vorprüfung an die vorhandene Ortskanalisation in der Amselstraße abgeleitet werden. Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der zentralen Kläranlage im Norden des Hauptortes Tiefenbach. Die Kapazitäten der Kläranlage ist auf eine Größenordnung auf max. 4.999 EWG ausgerichtet. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die Errichtung einer neugeplanten Regenwasserkanalisation im Gebiet ausgerichtet. Die Ableitung erfolgt dann im Weiteren in Richtung Norden der Topographie folgend nach Heidenkam. Hier steht als Ableitung ein vorhandener Graben als Entwässerung zur Verfügung.

Am Nordrand des Gebietes sind vorgeschaltet offene Rückhaltemaßnahmen zur Pufferung des Niederschlagswassers vor Ableitung die Verrohrung vorgesehen. Diese kann dabei auf öffentlichem Grund entlang der Wegeführung des vorhandenen Wirtschaftsweges erfolgen.

Im Weiteren ist es geplant, auf allen Baugrundstücken dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen zur Sammlung des Regenwassers auf Privatgrund zu errichte. Diese werden bereits im Zusammenhang der Baugebieterschließung errichtet und als selbstleerende Zisternen ausgebildet. 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 (TRENOW) 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, Schotterrassen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² 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.

10.4 Energieversorgung

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Nutzung erneuerbarer Energien kommt im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f sowie § 1a Abs. 5 BauGB sind insbesondere die Belange des Klimaschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Kommune trägt diesen Belangen im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung, indem die städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen eine zeitgemäße und energieeffiziente Bebauung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen. Insbesondere werden keine unnötigen Einschränkungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Photovoltaik, Solarthermie, und Wärmepumpen, wird im Hinblick auf eine nachhaltige und energieeffiziente Energieversorgung empfohlen. Die konkrete technische und wirtschaftliche Eignung der jeweiligen Systeme ist im Rahmen der Gebäude- und Anlagenplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geltenden rechtlichen Anforderungen zu prüfen.

Für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die jeweils geltenden Vorschriften des BauGB, der Bayerischen Bauordnung, insbesondere Art. 44a BayBO, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sowie des jeweils geltenden Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die durch das „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ geschaffenen erleichterten Rahmenbedingungen für erneuerbare Energien werden dabei berücksichtigt.

Die konkrete Ausgestaltung der Energieversorgung bleibt, soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen trifft, der nachgeordneten Planung vorbehalten.

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 des geplanten Kreisverkehrs an der Amselstraße mit 38 m² ausgewiesen. Diese Fläche wird dem Energieversorger entsprechend dessen Anforderungen zur Verfügung gestellt.

10.5 Telekommunikation

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.

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 Sicherheitstreppenhaus 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.

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

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

12.2 Gewerbliche Immissionen

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

12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der nördlich benachbarten 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 – sind zu dulden. Durch die beabsichtigten geschlossenen Gehölzpflanzungen zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch Staubemissionen weitestgehend vermieden.

Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Im Südwesten jenseits der *Sportplatzstraße* erstreckt sich die Sportanlage des örtlichen Sportvereins. Die sportlichen Aktivitäten finden nur zeitlich begrenzt statt. Im Ergebnis sind die Störungen nur temporär und zu dulden. Somit hat das Planungsvorhaben keine Änderungen an der aktuellen Situation zur Folge. Die geplante Bebauung orientiert sich ohnehin in nordöstliche Richtung in weitere Entfernung vom Sportgelände.

Dem Lärmschutz kann aber durch besondere bauliche Maßnahmen Rechnung getragen werden, wie durch die Grundrissorientierung und der Verwendung von lärmabschirmenden Schallschutzfenstern zur Sportanlage hin.

In den Außenwohnbereichen (Terrassen) und Gärten kann es aufgrund des Sportbetriebs zu Lärmbelastungen kommen, diese sind hinzunehmen.

Weitere Sport- und Freizeitanlagen sind im Gebiet und im nahen Umfeld nicht anzutreffen.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	29.010
besteh. Verkehrsflächen - Aster Straße Fl.Nr. 692/1-TF 1.625 m ² - Amselstraße Fl.Nr. 669-TF 598 m ² - Wirtschaftsweg Fl.Nr. 669/2-TF 255 m ²	2.478
Bruttobaufläche-Neuplanung – Fl.Nr. 663	100,0 % 26.532
gepl. Verkehrsflächen	16,7 % 4.439
gepl. Grünflächen	12,5 % 3.305
gepl. Versorgungsflächen (Trafostation)	0,1 % 38
Nettobaufläche – Neuplanung	70,7 % 18.750

Grundstücksgrößen

Parzellen	m ²	Parzellen	m ²	Parzellen	m ²
1	686	15	500	28	588
2	485	16	335	29	380
3	420	17	340	30	346
4	463	18	454	31	347
5	622	19	532	32	270
6	360	20	510	33	270
7	390	21	506	34	270
8	406	22	500	35	838
9	548	23	528	36	854
10	538	24	383	37	593
11	730	25	360	38	320
12	516	26	477	39	217
13	576	27	485	40	332
14	475				
Anteil 1		13.125	Anteil 2		5.625

Verteilung der Wohnungen

Anteil 1 – Gemeinde Tiefenbach
Parzellen 1 – 27

E	Einfamilienhaus	23	23 x 1 Whg.	23 Whg.
D	Doppelhaus	2	2 x 1 Whg.	2 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	2	2 x 4 Whg.	8 Whg.
Gesamt		27		33 Whg.

Anteil 2 – Grundstücksbesitzer
Parzellen 28 – 40

E	Einfamilienhaus	3	3 x 1 Whg.	3 Whg.
D	Doppelhaus	4	4 x 1 Whg.	4 Whg.
H	Hausgruppe	3	3 x 1 Whg.	3 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	1	1 x 3 Whg.	3 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	2	2 x 6 Whg.	12 Whg.
Gesamt		13		25 Whg.

Gesamt
 Parzellen 1 – 40

E	Einfamilienhaus	26	26 x 1 Whg.	26 Whg.
D	Doppelhaus	6	6 x 1 Whg.	6 Whg.
H	Hausgruppe	3	3 x 1 Whg.	3 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	1	1 x 3 Whg.	3 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	2	2 x 4 Whg.	8 Whg.
MFH	Mehrfamilienhaus	2	2 x 6 Whg.	12 Whg.
Gesamt		40		58 Whg.

Einwohnerentwicklung

26 Einfamilienhäuser	1 Whg.	3,5 E / Whg.	91 Einwohner
6 Doppelhäuser	1 Whg.	3,0 E / Whg.	18 Einwohner
3 Hausgruppen	1 Whg.	3,0 E / Whg.	9 Einwohner
1 Mehrfamilienhaus	3 Whg.	2,5 E / Whg.	7 Einwohner
2 Mehrfamilienhäuser	4 Whg.	2,5 E / Whg.	20 Einwohner
2 Mehrfamilienhäuser	6 Whg.	2,5 E / Whg.	30 Einwohner
Gesamt			175 Einwohner

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung 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.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Grünflächen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. 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:

- Durch- und Eingrünung des Wohngebietes mittels Festsetzung von Ein- und Durchgrünung mit standortgerechtem Pflanzmaterial.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Artenschutzes.

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

16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche im Westen, Norden und Nordosten dient zum einen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Gehölzgruppen und extensiv bewirtschafteten Grünflächen. Zum anderen dient die Fläche durch ein naturnahes Mulden-Graben-System dem Niederschlagswasserrückhalt.

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.

16.3.3 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz, insbesondere Insekten, zu fördern, sollten ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel im Außenbereich verwendet werden.

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 Bewertung

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 pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes, die bereits versiegelt sind und daher Wert 0 gemäß Biotopwertliste aufweisen, entsteht kein Kompensationsbedarf. Ebenso wird der Grünweg im Nordosten nicht ausgebaut und die Grünfläche westlich der Sportplatzstraße bleibt bestehen, so dass auch für diese kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen) mit 2 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes 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.

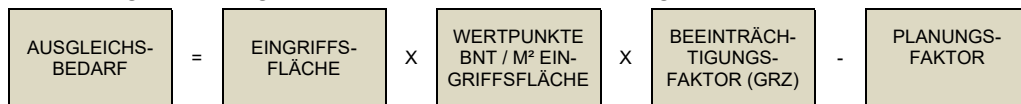
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuweisungen von Wohnbauflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

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 fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 17.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

17.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors



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 12% für das Allgemeine Wohngebiet mit der GRZ von 0,35 bzw. 0,6 wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

Baumpflanzung je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen)	2,5%
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0%
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen (Breite mind. 5 m)	5,0%
versickerungsfähige Beläge	1,0%
Sockellose Zäune	1,0%
Verbot Schottergärten	0,5%
Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (Sickermulden)	1,0%
Summe	12%

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

Die Eingriffsfläche stellt sich folgendermaßen dar:

Gesamtfläche abzgl. bestehende Verkehrsflächen (bereits versiegelt bzw. wird nicht ausgebaut) und zu erhaltende bzw. geplante Grünflächen) in m²:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	29.010
abzgl. besteh. Verkehrsflächen	
- Aster Straße Fl.Nr. 692/1-TF	1.625 m ²
- Amselstraße Fl.Nr. 669-TF	598 m ²
- Wirtschaftsweg Fl.Nr. 669/2-TF	255 m ²
	2.478
abzgl. zu erhaltende Grünfläche	493
abzgl. geplante Grünflächen	3.305
Summe Eingriffsfläche	22.734

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT- PUNKTE (WP)		EINGRIFFS- FLÄCHE (m²)		GRZ
Acker	2	x	22.118	x	0,35
Acker	2	x	616	x	0,6

AUSGLEICHSBE- DARF (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 15.483	-	12	=	13.625
= 739	-	12	=	650
Summe				14.275

17.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Das vorstehend ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 14.275 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

17.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausführungen zu diesem Punkt erfolgen zum Entwurfsverfahren.

17.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

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 Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde Tiefenbach an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Landshut, Abteilung 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. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN

18 QUELLEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) 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 § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) 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>

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>