

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

POINT DECKBLATT NR. 09

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: 08.09.2026

Projekt Nr.: 26-1817_BB_P_D



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	5
1 LAGE IM RAUM	6
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
3.1 Veranlassung	7
3.2 Bestand	7
3.3 Entwicklung	7
4 VERFAHRENSVERMERKE	8
5 RAHMENBEDINGUNGEN	9
5.1 Rechtsverhältnisse	9
5.2 Umweltprüfung	9
5.3 Planungsvorgaben	11
5.3.1 Landesentwicklungsprogramm	11
5.3.2 Regionalplan	11
5.3.3 Flächennutzungsplan	12
5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	12
5.3.5 Biotopkartierung	13
5.3.6 Artenschutzkartierung	13
5.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz	13
5.3.8 Schutzgebiete	13
5.3.9 Sonstige Planungsvorgaben	13
6 BESTANDSERFASSUNG	13
6.1 Naturräumliche Lage	13
6.2 Vegetation	13
6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation	13
6.2.2 Reale Vegetation	13
6.3 Biotopausstattung	14
6.4 Gelände und Untergrundverhältnisse	14
6.4.1 Topographie	14
6.4.2 Geogefahren	14
6.4.3 Boden	14
6.4.4 Altlasten	14
6.5 Wasserhaushalt	14
6.5.1 Grundwasser	14
6.5.2 Oberflächengewässer	14
6.5.3 Hochwasser	14
6.6 Klima und Luft	15
6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung	15
6.8 Denkmalschutz	15
6.8.1 Bodendenkmäler	15
6.8.2 Baudenkmäler	16
7 KLIMASCHUTZ	16

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	17
9.1 Nutzungskonzept	17
9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
9.3 Örtliche Bauvorschriften	18
9.4 Verkehrsflächen	19
9.5 Grünflächen	19
10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	20
10.1 Verkehr	20
10.1.1 Bahnanlagen	20
10.1.2 Straßenverkehr	20
10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr	20
10.1.4 Geh- und Radwege	20
10.2 Abfallentsorgung	20
10.3 Wasserwirtschaft	20
10.3.1 Wasserversorgung	20
10.3.2 Abwasserbeseitigung	20
10.4 Energieversorgung	21
10.5 Telekommunikation	22

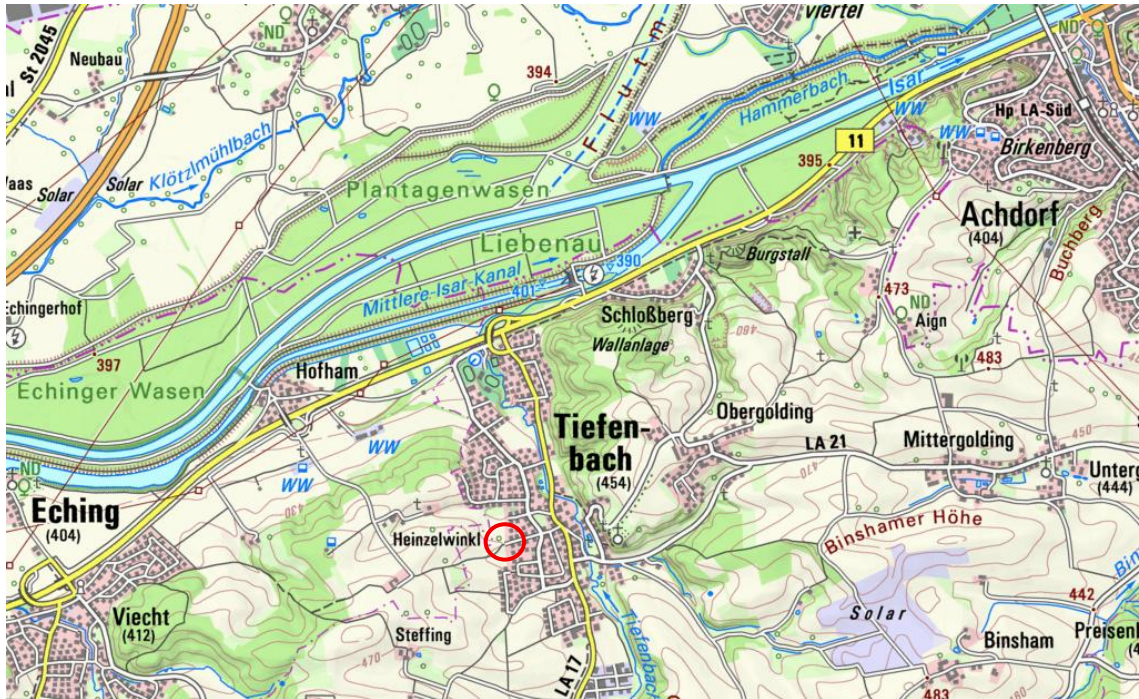
11	BRANDSCHUTZ	22
12	IMMISSIONSSCHUTZ	23
12.1	Verkehrsimmissionen	23
12.2	Gewerbliche Immissionen	23
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	23
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen	23
13	FLÄCHENBILANZ	24
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	25
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	26
16.1	Verkehrsflächen	26
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
16.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	26
	16.3.1 Öffentliche Grünflächen	26
	16.3.2 Private Grünflächen	26
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	26
18	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	27

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



Quelle: Topographische Übersichtskarte, BayernAtlas©, Geltungsbereich schematisch rot umrandet; bearbeitet KomPlan, 2026; Darstellung nicht maßstäblich. Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



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

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 vorliegende Planungsbereich befindet sich im Hauptort, der den Entwicklungsschwerpunkt im gesamten Gemeindegebiet bildet.

Der Hauptort liegt westlich innerhalb des Gemeindegebietes an der Kreuzung der Bundesstraße B 11, die nach Landshut führt und der Staatsstraße LA 17, die im weiteren Verlauf Richtung Süden nach Vilsheim verläuft.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am westlichen Ortsrand und wird von der Heinzelwinklsstraße erschlossen.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Heinzelwinklsstraße am westlichen Ortsrand von Tiefenbach und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1781/3 (Teilfläche), Gemarkung Tiefenbach mit einer Gesamtfläche von ca. 1.988 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

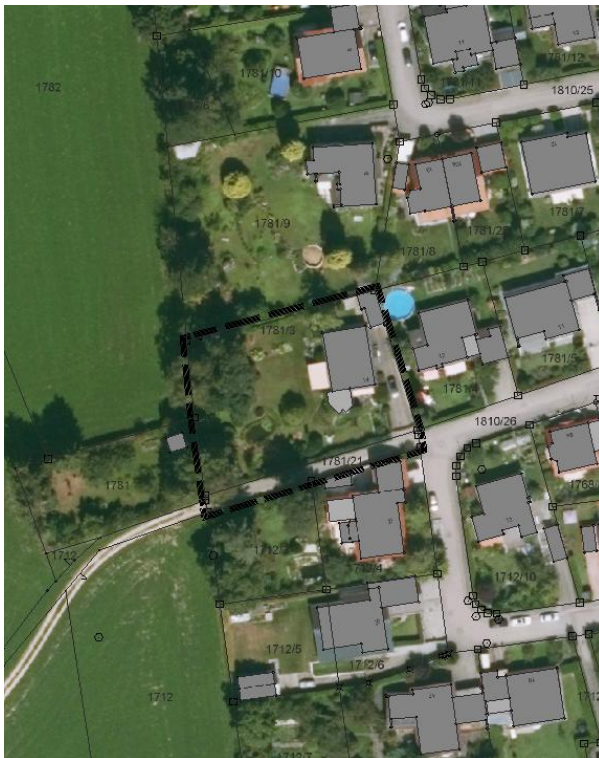
Im Norden: Bebautes Grundstück, Fl. Nrn. 1781/9

Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Fl. Nr. 1782;
Gartennutzung, Fl. Nr. 1781; Wirtschaftsweg (nach Heinzelwinkl), Fl. Nr. 1781/2

Im Süden: Unbebautes Grundstück, Fl. Nr. 1712/3; Bebautes Grundstück, Fl. Nr. 1712/4

Im Osten: Bebautes Grundstück, Fl. Nr. 1781/4; Gemeindestraße (Heinzelwinklsstraße), Fl. Nr. 1810/26

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Wohnbaugrundstück. Im großzügigen Garten im westlichen Teil des Grundstücks soll die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses der Schaffung von Wohnraum in einem zentralen Bereich des Hauptortes ermöglicht werden.

Der Gemeinde liegt eine Vielzahl an Bauanfragen vor., die Änderung des Deckblattes ist daher notwendig und dringend geboten. Durch die bauliche Nachverdichtung trägt die Gemeinde Tiefenbach dieser regen Nachfrage Rechnung.

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

Es soll hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal vier Wohneinheiten ermöglicht werden.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als ein mit fast 2.000 m² als ein großzügig zugeschnittenes Wohngrundstück dar, welches bereits im Osten durch ein Einfamilienhaus mit Garage und einem Anbau bebaut ist. Der Geltungsbereich schließt ist von Norden, Süden und Osten aus von (größtenteils bebauten) Wohngrundstücken umgeben. Im Westen grenzen neben einer weiteren Gartennutzung hauptsächlich weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.3 Entwicklung

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße. Zur Erschließung des westlichen Grundstücksteils ist jedoch eine Verbreiterung des bestehenden Wirtschaftsweges von 4 auf 6 Meter notwendig. Die Erreichbarkeit der Felder im Westen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form eines Hausgartens, straßenraumwirksamer Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Vorgarten sowie am Grundstücksrand zur Ortseingrünung soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- bzw. eingegrünt werden.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Point Deckblatt 09“ wurde am 02.06.2026 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Point Deckblatt 09“ wurde in der Zeit vom 02.09.2026 bis einschließlich 15.09.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2026 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2026 bis 16.10.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Rathaus, Hauptstraße 42, öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen werden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2026 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2026 bis 16.10.2026 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __. __. ____.

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

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Landshut
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Energieversorgungsunternehmen – Bayernwerk AG
- E-Plus Mobilfunk GmbH
- Energienetze Südbayern GmbH
- Kabel-Deutschland GmbH
- Kreisbrandinspektion Landshut
- Kreisjugendring
- Landratsamt Landshut
 - Abteilung Untere Bauaufsicht
 - Abteilung Kreisbau/SG 44
 - Abteilung Immissionsschutz
 - Abteilung Naturschutz
 - Abteilung Wasserrecht
 - Abteilung Gesundheitswesen
 - Abteilung Tiefbau
- Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
- Regionaler Planungsverband – Region 13
- Vermessungsamt Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils
- Gemeinde Eching

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. In vorliegender Situation liegt das Planungsgebiet unmittelbar im bestehenden Wohngebiet im Westen des Hauptortes Tiefenbach an.

Die Gemeinde Tiefenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Tiefenbach ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesem Siedlungsdruck ist die Gemeinde bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch die kontinuierliche Weiterentwicklung zu begegnen. Dabei soll jedoch behutsam mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen, welche daher als besonders flächensparend einzuschätzen ist.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Point“, der nun mit einem Deckblatt für das gegenständliche Plangebiet geändert wird. Eine Bebauung war im westlichen Teil des Geltungsbereiches ursprünglich aufgrund einer im Westen verlaufenden Mittelspannungsfreileitung nicht zulässig. Dieser Leitungsbestand ist jedoch nicht mehr vorhanden, daher wird nun erweitertes Baurecht im rückwärtigen Bereich des Grundstückes geschaffen.

Langfristig wird eine weitere Entwicklung Richtung Westen hin zur Gemeindegrenze von der Gemeinde Tiefenbach nicht ausgeschlossen.

5.2 Umweltprüfung

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

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan fällt daher in den Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nicht nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, da das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt. Dies hat eine Vorprüfung des Vorhabens nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG ergeben.

Hierzu wurden vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter überschlägig betrachtet. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Dies begründet sich wie folgt:

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkung
Mensch	Es ist mit temporärem Baulärm zu rechnen.	Nicht erheblich
Arten und Lebensräume – Fauna	Das Plangebiet verfügt über keinerlei Biotopausstattung, relevante Artennachweise sind nicht bekannt. Durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Anlage von Gehölz- und Strauchstrukturen werden die Lebensräume der bestehenden Gartenstruktur erhalten.	Keine
Arten und Lebensräume – Flora	Das Plangebiet verfügt über keinerlei Biotopausstattung, relevante Artennachweise sind nicht bekannt. Durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Anlage von Gehölz- und Strauchstrukturen wird Biodiversität geschaffen.	Keine
Boden / Fläche	Im Zuge der Planung wird das Gebiet geringfügig weiter versiegelt. Durch den Baubestand ist bereits eine Einschränkung gegeben. Die Bodenfunktionen sind jedoch nicht nachhaltig gestört.	Nicht erheblich
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenso nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, jedoch besteht eine Betroffenheit durch Starkregenereignisse. Das anfallende Oberflächenwasser kann aber vor Ort versickert werden.	Nicht erheblich
Klima / Luft	Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Gleichzeitig ergeben sich durch die zunehmende Versiegelung negative mikroklimatische Effekte.	Nicht erheblich
Landschaftsbild / Erholungseignung	Der Planbereich wird bereits im Wesentlichen durch umliegende Wohnbebauung geprägt. Auch die Neuplanung bewirkt hier keine zusätzlichen, wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Ist-Zustand.	Keine
Bau-/ Bodendenkmale	Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt und aufgrund vorangegangener Planverfahren auch nicht zu vermuten. Baudenkmale sind nicht vorhanden.	Nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine entsprechenden Strukturen.	Nicht betroffen
Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope.	Nicht betroffen

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

5.3 Planungsvorgaben

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

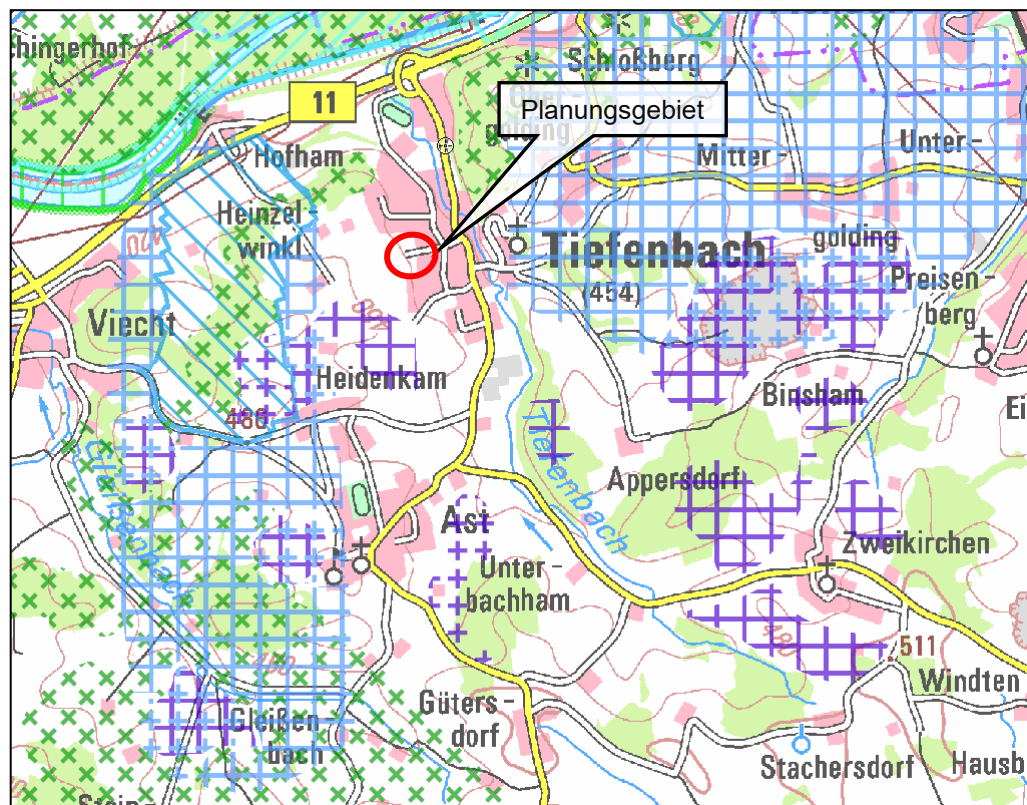
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Tiefenbach nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Besondere Auflagen aus Sicht der Landesplanung für den betreffenden Standort liegen nicht vor.

5.3.2 Regionalplan

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

Der Geltungsbereich liegt nicht in räumlicher Nähe zu regionalplanerischen Vorbehalts- oder Vorranggebieten und weist daher weder Aussagen zu Rohstoffsicherung, Verkehr bzw. zu Natur und Landschaft auf.



Quelle: Rauminformationssystem Bayern

5.3.3 Flächennutzungsplan

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

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

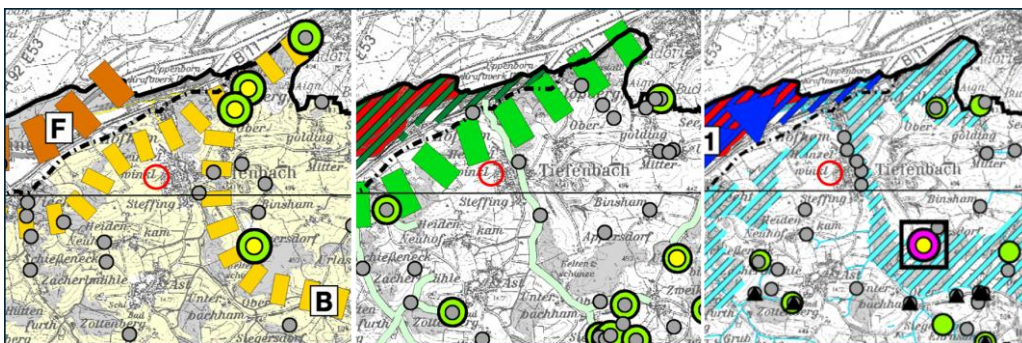


Quelle: Gemeinde Tiefenbach; Darstellung unmaßstäblich

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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



Ziele Trockenstandorte

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

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

Ziele Feuchtgebiete

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

Ziele Gewässer

Konkrete Zielaussagen fehlen für den Geltungsbereich.

5.3.5 Biotopkartierung

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

5.3.6 Artenschutzkartierung

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

5.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

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

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen (bestehendes Wohngebiet) des Planungsbereiches wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen, sofern der Verlust von besetzten Nestern von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche) während der Bauphase vermieden wird. Hierzu muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze vorhanden.

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

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

5.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

6 BESTANDSERFASSUNG

6.1 Naturräumliche Lage

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

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.

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

6.2.2 Reale Vegetation

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

6.3 Biotopausstattung

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

6.4 Gelände und Untergrundverhältnisse

6.4.1 Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt auf einer Meereshöhe von zwischen 440 m und 438 m ü. NN. und fällt geringfügig nach Norden und Osten ab. Eine Vermessung des Geländes wurde nicht durchgeführt.

6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich befinden sich keine Geogefahren.

6.4.3 Boden

Das Planungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:500.000 der geologischen Einheit *Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde*, zuzuordnen. Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial hat sich laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 *Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)* entwickelt.

Im Planungsgebiet werden keine Böden mit sehr hohen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen. Es liegt hier eine Acker-/Grünlandzahl zwischen 41 und 60 vor. Der Baugrund ist wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen /Quellen), frost- und setzungsempfindlich, auch Staunässe ist möglich. Die Tragfähigkeit ist gering bis mittel.

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.

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

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

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

6.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.5.3 Hochwasser

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

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

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

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

6.6 Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland zugeordnet und befindet sich somit großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C.

Der Änderungsbereich hat aufgrund der Bebauung kaum Wärmeausgleichsfunktionen und spielt weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

Aufgrund der Talrandlage und der Nähe zum Isartal besteht eine hohe Inversionsgefährdung.

Eine besondere klimatische Bedeutung des Änderungsbereiches ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben.

6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Tiefenbach befindet sich im Landschaftsbildraum Nordrand des Isar-Inn-Hügellandes, der eine mittlere Eigenart und Reliefdynamik hat und als Agrarlandschaft mit überwiegendem Ackerbau und bewegtem Relief aufgrund des hohen Gefälles der Seitenbäche zum Isartal charakterisiert wird. In Teilbereichen bestehen strukturreichere, größere, zusammenhängende Forstbestände, die visuelle Leitstrukturen bilden.

Das Planungsgebiet stellt sich als größtenteils bebautes Wohngebiet dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

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.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

Folgende Auflagen sind eigenverantwortlich durch den Antragsteller zu erfüllen:

- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch den Bauherrn im Vorfeld des Bauantragsverfahrens
 - Umsetzung von Baumaßnahmen nach Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis
- Die aus den o.g. Auflagen entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller zu übernehmen.

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.

7 KLIMASCHUTZ

Die Gemeinde Tiefenbach misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

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

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

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

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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

Eine leistungsfähige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über die Heinzelwinkelstraße.

Die bauliche Entwicklung selbst sieht neben dem bestehenden Einfamilienhaus eine Einzelhausbebauung und deren Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäuden für ein Mehrfamilienhaus vor sodass am Ende zwei Wohngebäude auf dem Grundstück Platz finden.

Der geplante Baukörper orientiert sich gemäß seiner Ausrichtung senkrecht an der bestehenden Bebauung. Auch die Höhenentwicklung und die zulässigen Bauweisen E+D / E+I sind in verträglicher Form auf die umliegende Bebauung abgestimmt.

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

Begleitet wird das Konzept mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen. Siehe hierzu ZIFFER 15 dieser Begründung.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

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

Für unzulässig erklärt werden

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

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde Tiefenbach an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Baustruktur

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

Höhenentwicklung

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

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

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

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

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

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

Private Verkehrsflächen

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

Abstandsflächen

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

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 baulichen Anlagen

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

Zubehöranlagen

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

Wohngebäude

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich dabei um Erdgeschoss und Dachgeschoss für Bautyp A sowie Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (1. Obergeschoss) für Bautyp B handelt. Es sind die Dachformen Satteldach, höhengestaffeltes Satteldach, mit einer Dachneigung von max. 30-45° bei E+D, max. 15-25° bei E+I und Pultdach von max. 7-15° zulässig. Als Dachdeckung können Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun, anthrazit, grauch verwendet werden. Der Dachüberstand von Ortgang und Traufe darf max. 1,00 m betragen. Dachaufbauten sind bei Bautyp B unzulässig. Bei Bautyp A sind als Dachaufbauten Giebel- oder Schleppgauben in Form von Zwerch- und Standgiebel zulässig. Zwerch- u. Standgiebel sind zulässig mit max. 1/3 d. Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite.

Einfriedungen und Sichtschutz

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

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m erlaubt.

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

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

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

9.4 Verkehrsflächen

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

9.5 Grünflächen

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

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

10.1.2 Straßenverkehr

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

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Tiefenbach ist über die Buslinie 315 (Vilsheim-Ast-Tiefenbach-Landshut) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Tiefenbach Gasthaus liegt ca. 0,4 km südlich des Geltungsbereiches an der Hauptstraße.

10.1.4 Geh- und Radwege

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

10.2 Abfallentsorgung

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

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils sichergestellt und ist mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen.

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Hinweise:

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

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

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

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

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf gewährleistet.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Weitere Versorgungseinrichtungen (z.B. Ethylenpipeline)

Es sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen vorhanden

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

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

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

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

10.5 Telekommunikation

Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

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

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

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

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

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

12.1 Verkehrsimmissionen

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen oder klassifizierten Verkehrsstrassen den Planungsbereich 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

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

12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	1.988
Bruttobaufläche	100	1.988
Nettobaufläche	100	1.988

Einwohnerberechnung

- Anzahl der Parzellen: 2;
- Anzahl der angesetzten Wohnungen (WHG):
Parzelle 14 mit 1 WHG,
Parzelle 14a mit 4 WHG = insgesamt 5 WHG;
- Anzahl der angesetzten Einwohner (E) pro WHG: 2,2 E;
- 5 WHG x 2,2 E = **ca. 11 Einwohner.**

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Die Anschlusskosten für

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

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

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

Durch die geplante Bebauung entfällt ein gewisser Gehölzbestand im Hausgartenbereich, welcher durch Baum-/Strauchpflanzungen zu kompensieren ist. Diese sind, entsprechend der Ortsrandlage, als Ortseingrünung im Westen, sowie in den Straßenraum wirkende Begrünung auszuprägen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

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

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.

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

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

16.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

16.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **es sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen**

16.3.2 Private Grünflächen

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

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

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

18 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT (2003): Regionalplan, Region 13 Landshut. Landshut

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG [UVPG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 [BGBl. I S. 540], das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN [Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023] vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE [FFH-Richtlinie] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, das zuletzt durch Richtlinie (EU) 2025/1237 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2025 geändert worden ist

STRASSENVERKEHRSORDNUNG [StVO] vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 30. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 32) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT <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>