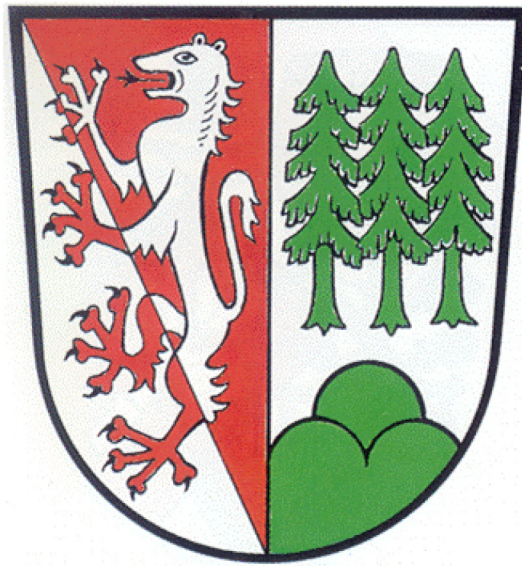


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung Änderung mit Deckblatt Nr. 68

Endausfertigung

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerk

1. Der Umwelt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 16.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 68 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 68 in der Fassung vom 30.06.2023 hat in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 68 in der Fassung vom 30.06.2023 hat in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 68 in der Fassung vom 12.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 68 in der Fassung vom 12.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.09.2024 das Deckblatt Nr. 68 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2023 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 29.09.2025
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) gez. und gesiegelt
.....
(Siegel)

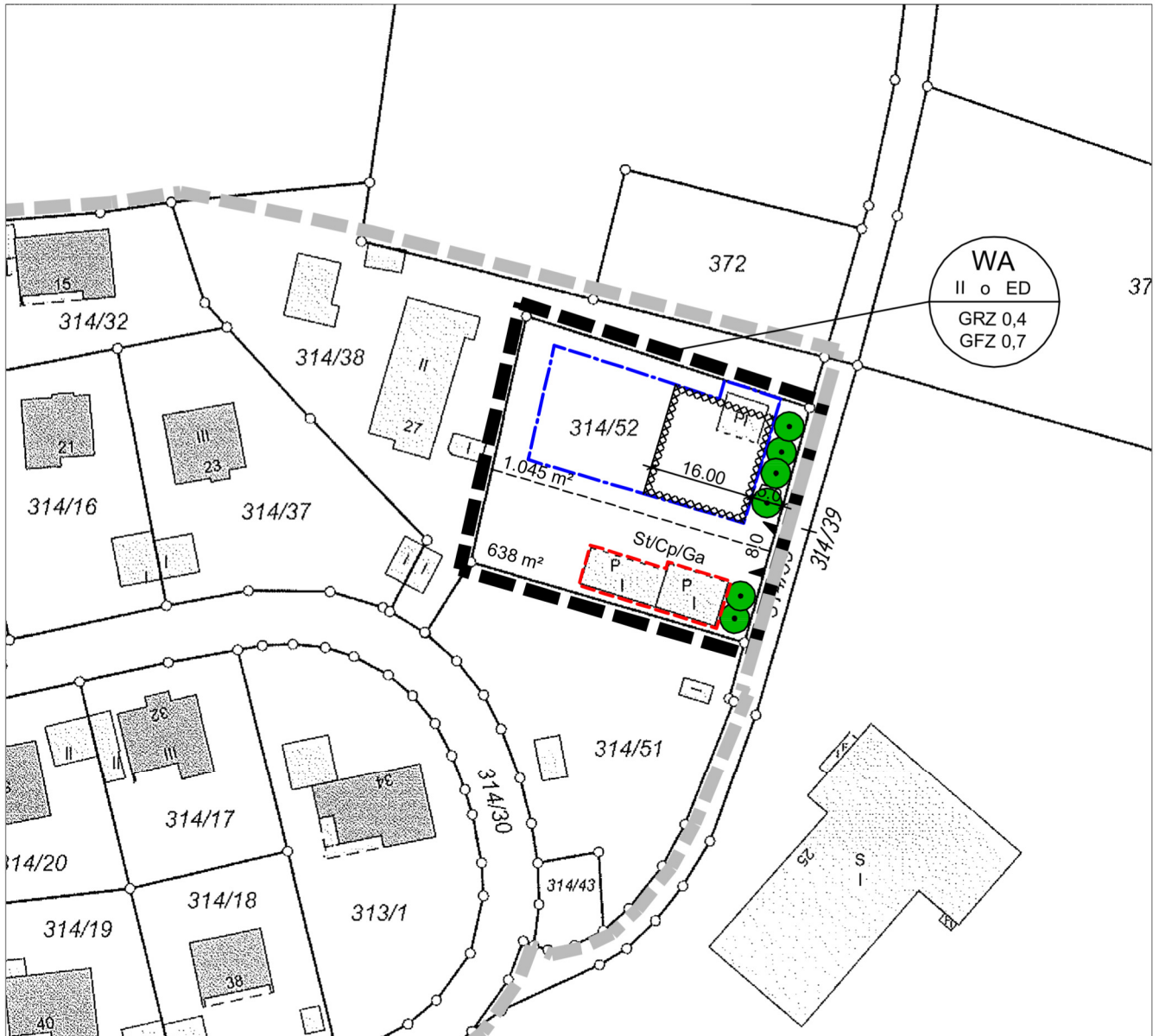
7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 29.09.2025
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) gez. und gesiegelt
.....
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 68 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.68 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.68 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 30.09.2025
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) gez. und gesiegelt
.....
(Siegel)

Festsetzungen durch Planzeichen



- WA Allgemeines Wohngebiet
 GFZ Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



8.0

zulässiger Einfahrtsbereich mit Massangabe



Erhaltung Bäume (Laubbäume) / Sträucher



Flächen für :
 St Stellplätze
 Cp Carport
 Ga Garagen



Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen durch Lärm zu treffen sind



0 50 m
 Maßstab = 1 : 1000

Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 M = 1:1000 / Stand 28.02.2023



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 68



Geltungsbereich WA Lohsiedlung



vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 (Teilung im Rahmen der baulichen
 Nutzung)



Bestehende Flurstücksgrenze
 Flurnummer



Bestehende Bebauung



Bestehende Bebauung Nebengebäude

Hinweise

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Lohsiedlung einschließlich der relevanten Deckblätter 34 (Nutzungseinschränkung) und 44 (Kniestock, Dachgauben). Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach festgesetzt:

4.1 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

zu 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu b)

Dachform Satteldach **18° - 33°**

Wandhöhe max. **7,50 m**

zu 0.4 Dacheindeckung

b) Farben Dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

0.7 Entwässerung Oberflächenwasser

Eine Ableitung des Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen in das gemeindliche Kanalnetz ist grundsätzlich nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist in einer ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) auf dem Baugrundstück zu sammeln. Der Überlauf ist gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verrieseln (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten).

Hierbei sind die Regeln der Technik, im Besonderen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bauantragsverfahren oder im Genehmigungsverfahren mit den Antragsunterlagen vorzulegen (Nachweis der Versickerungsfähigkeit).

Sollte der Sickertest ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann der Überlauf der Zisterne an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.9 Schallimmissionsschutz

0.9.1 Bauliche Vorkehrungen

In Gebäudefassaden mit östlicher bis südlicher Ausrichtung (68° bis 202°) und mit einem Abstand von weniger als 21 m zur östlichen Grenze des Flurstücks sind für schutzbedürftige Räume nur nicht für eine regelmäßige Öffnung vorgesehene und nicht für eine Belüftung des Raumes erforderliche Fenster zulässig. Eine Öffnungsmöglichkeit für Reinigungszwecke ist zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über Fenster an anderen Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Welche Räume schutzbedürftig sind ergibt sich aus der Definition der DIN 4109-1 (Wohn-

und Schlafräume, Kinderzimmer sowie Arbeitsräume/Büros).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung eines geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen der Umgebung die Beurteilungspegel der tatsächliche Lärmbelastung an den betroffenen Gebäudeteilen die Grenzwerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV) um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Hinweise

1. Abfallrecht

Es wird auf die Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (EBAS) des Kommunalunternehmens Abfallwirtschaft Donau-Wald hingewiesen.

§ 5 Anschluss- und Überlassungszwang

(1) Die Grundstückseigentümer im räumlichen Wirkungsbereich des AKU sind verpflichtet, ihre Grundstücke zur Entsorgung der dort angefallenen Abfälle im Holsystem an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des AKU anzuschließen (Anschlusszwang).

§ 11 Benutzung, Bereitstellung der Abfallbehältnisse im Holsystem

(4) Die Abfallbehältnisse sind vom Überlassungspflichtigen am Abholtag am Fahrbahnrand der mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren nächstgelegenen Straße so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; dies gilt auch für Abfallbehältnisse in Müllboxen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Behältnisse nicht behindert oder gefährdet werden. Nach der Leerung sind die Abfallbehältnisse vom Überlassungspflichtigen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen.

Die mit dem Sammelfahrzeug befahrbare nächstgelegene Straße ist die Sonnenstraße, Flur-Nr. 314/30. Der an den Geltungsbereich des Deckblatts angrenzende Stich der Sonnenstraße Flur-Nr. 314/39 wird vom Sammelfahrzeug nicht befahren.

2. Schallimmissionsschutz

Es sind Geräuscheinwirkungen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV) werden im östlichen Teilbereich des Plangebiets nahezu ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen.

Für Wohngebäude im Plangebiet ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB gemäß DIN 4109-2:2018-01 zu berücksichtigen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus den zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlichen eingeführten Normen, Richtlinien und Vorschriften.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung Änderung mit Deckblatt Nr. 68“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0623-236082/02 vom 16.06.2023, wird verwiesen.

3. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG**

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.

5. **§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- u. Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. **Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

7. **DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Tiefenbach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

8. **Immissionsschutz**

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach beantragt die Änderung des Bebauungsplan „WA Lohsiedlung“, um ein Wohnhaus errichten zu können.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.02.2023 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

1.3.1 Der Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung ist seit 04.04.1974 rechtskräftig. Im Bebauungsplan von 1974 liegt das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/52 noch außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Anhang 1.1).

Mit Deckblatt Nr. 8 vom 07.08.1979 wird der Geltungsbereich nach Osten erweitert. Die Erweiterungsfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis, Minigolf) festgesetzt. Flur-Nr. 314/52 wird hierdurch vollständig in den Geltungsbereich einbezogen (siehe Anhang 1.2).

Mit Deckblatt Nr. 32 vom 23.05.1990 (siehe Anhang 1.3) werden die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 8 weiter konkretisiert: geänderte Baugrenzen für Betriebsgebäude, zusätzliche Baugrenzen für Kiosk, Lage Tennisplätze, Lage Stellplätze.

Mit Deckblatt Nr. 38 vom 17.07.1991 werden zusätzliche Baugrenzen für ein Nebengebäude (Garagen, Abstellräume) im Nord-Westen des Geltungsbereichs festgesetzt.

1.3.2 Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 68 erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan (siehe Anhang 2) weist im Planbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz aus.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau kann hier von einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung in dem betroffenen Bereich aktualisiert.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz (TP) dargestellt (Anhang 2). Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Größe des Planbereichs beträgt 1.683 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Das Grundstück Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach ist im Besitz des Antragstellers.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 68 liegt ca. 1 km östlich der Ortsmitte von Haselbach.

b) Art und Maß der Nutzung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 68 wurde in der Vergangenheit als gewerbliche Tennisplatzanlage mit 2 Spielfeldern genutzt. Die gewerbliche Nutzung wurde Anfang 2023 aus privaten Gründen des Betreibers eingestellt. An Bebauung sind mehrere Nebengebäude (Garagen und Unterstellhallen für Gerät) vorhanden. Die Garagen an der Südgrenze des Geltungsbereichs sollen auch weiterhin bestehen bleiben.

c) Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 68 ist im Osten an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden, Flur-Nr. 314/39, Stich Sonnenstraße.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Das ursprünglich von Nord nach Süd abfallende Gelände wurde zur besseren Nutzbarkeit der Tennisplatzanlage in der Vergangenheit eingeebnet und an der Nordgrenze abgebösch.

Die Baustruktur des westlich angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

e) Vegetation

Eingrünungsstrukturen bestehen lediglich an der Ostgrenze. Es bestehen keine grünordnerischen Festsetzungen aus den Deckblättern Nr. 8, Nr. 32 und Nr. 38.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,0 km entfernten Ortsmitte von Haselbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasserentsorgung Privater Schmutzwasserkanal in Flur-Nr. 314/38 mit gesicherter Anschlussmöglichkeit; im weiteren Verlauf gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem);

Regenwasserkanal An die umliegenden gemeindlichen Regenwasserkanäle kann wegen Vermeidung von Abflussverschärfungen nicht angeschlossen werden.
An den Mischwasserkanal kann nur angeschlossen werden, wenn ein durchgeführter Sickertest ergibt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Wasserversorgung Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung Niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

3. Planung

3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für eine Wohnbebauung auf Flur - Nr. 314/52 zu schaffen. Die Garagen / Unterstellhallen an der Südgrenze sollen auch weiterhin in ihrer baulichen Nutzung bestehen bleiben.

Durch Schaffung von weiterem Baurecht wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen.

- 3.2 Art der baulichen Nutzung
Analog zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans: WA, allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs 1-4 BauNVO
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
Analog zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans: E+1, II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; GRZ 0,4; GFZ 0,7
- 3.4 verkehrliche Erschließung
Die Anbindung erfolgt über die im Osten angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Stich Sonnenstraße, Flur-Nr. 314/39).
- 3.5 Grünordnung
Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung nicht betroffen. Die Eingrünung an der Ostseite des Geltungsbereichs ist zu erhalten.
- 3.6 Infrastruktur
Keine weiteren Einrichtungen geplant.
- 3.7 Technische Infrastruktur
- | | |
|-----------------------|--|
| Abwasserentsorgung | Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem) |
| Niederschlagswasser | Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) für das Regenwasser zu errichten.
Der Überlauf ist gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verrieseln (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten).
Sollte ein Sickertest ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann der Überlauf der Zisterne an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Das Wasser aus dem Regenwassersammelbehälter sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden. |
| Stromversorgung | Anschluss an bestehendes Netz |
| Müllbeseitigung | durch ZAW Donau-Wald; An den Leerungstagen sind die Tonnen im Bereich der Sonnenstraße (Flur-Nr. 314/30) aufzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird gegeben. |
| Telekommunikation | bestehendes Telekommunikationsnetz |
| Löschwasserversorgung | Die Löschwasserversorgung durch das Trinkwassernetz ist nicht gewährleistet.
Ist es durch eine abhängige Löschwasserversorgung (Trinkwassernetz) nicht möglich, eine ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen, können Löschwasserentnahmestellen an vorhandenen Fließ- oder Stillgewässern durch die Gemeinde eingerichtet werden, oder Löschwasservorräte in speziell angelegten Teichen oder Zisternen bereitgestellt werden.
Sogenannte unerschöpfliche Löschwasserstellen liefern über |

einen längeren Zeitraum (mindesten 3 Stunden) eine ausreichende Menge an Löschwasser. Zu ihnen zählen natürliche oder künstlich angelegte Offene Gewässer, sofern sie zu jeder Jahreszeit die Wasserentnahme garantieren, also im Sommer nicht austrocknen und im Winter nicht einfrieren.

Durch die unmittelbare Nähe zum Schwimmbecken des Freibads Haselbach sind mehr als 1.000 m³ Löschwasser vorhanden. Der Zugriff ist jederzeit möglich, da auch im Winter das Becken befüllt bleibt.

3.8 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 68 liegt in räumlicher Nähe zum Freibad. Durch Sport- und Freizeitlärm, sowie durch Verkehrslärm können erhöhte Geräuschimmissionswerte entstehen. Die Geräuschentwicklungen entstehen durch technische Einrichtungen (z.B. Lautsprecher), durch die Benutzer, und auch durch zur Anlage gehörende Parkplätze.

3.8.1 Vom Freibadbetrieb (Flur-Nr. 305/1). gehen folgende Beeinträchtigungen aus:

a) Sport- und Freizeitlärm

Zur Anlage gehören eine beheizte 50-Meter-Bahn für Schwimmer- und Nichtschwimmer sowie ein Planschbecken mit Wasserspiele für Kinder und eine große Wellenrutsche. Eine ausgedehnte Liegewiese mit Baumbestand, ein Kiosk, ein Kinderspielfeld, sowie ein Beachvolleyballplatz vervollständigen die Anlage.

Der Abstand vom geplanten Wohnhaus zum Beckenrand beträgt ca. **85 m**. Die Grundstücksfläche Flur-Nr. 314/52 wird teilweise durch das Betriebsgebäude des Freibads **abgeschirmt**.

b) Verkehrslärm, öffentlicher Parkplatz, westlich des Freibads;

Der Abstand vom geplanten Wohnhaus zu den Stellplätzen beträgt **100 bis 200 m**.

3.8.2 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Fa. Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung vom 16.06.2023 wird Bestandteil des Deckblatts (Anlage 1).

Vorgaben:

Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Orientierungswerte aufgeführt:

Tagsüber: 55 dB(A); nachts: 40 dB(A).

Tagsüber = 06:00 Uhr – 22:00 Uhr; Nachts = 22:00 Uhr – 06:00 Uhr

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

In Teilen des Plangebiets ist von einer nur geringen Unterschreitung der Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auszugehen. Wesentliche Erweiterungen der Anlagen des Freibads, die zusätzliche Geräuschemissionen verursachen, müssen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet platziert oder so angeordnet werden, dass deren Geräusche in Richtung des Plangebiets ausreichend abgeschirmt werden. Alternativ wird zur Sicherstellung einer weiteren Entwicklung des Freibads durch Auflagen zur Bebauung das Entstehen von Immissionsorten im Sinne der 18. BImSchV im kritischen Baubereich verhindert.

3.9 Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Lohsiedlung einschließlich der relevanten Deckblätter 34 (Nutzungseinschränkung) und 44 (Kniestock, Dachgauben). Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 314/52 festgesetzt:

3.9.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Die Dachneigung wird abweichend von 28°- 33° mit **18°-33°** festgesetzt.

Begründung:

Um beim Gebäudetyp EG + OG als Vollgeschoss raumhaltige Dachkonstruktionen auszuführen, ist es von Vorteil mit flacheren Dachneigungen geringere Raumhöhen im Firstbereich zu bewerkstelligen. Für die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Dacheindeckungsmaterialien stellt 18° die technische Untergrenze dar.

b) Die max. zulässige Wandhöhe wird abweichend von bisher 6,50 m auf **7,50 m** festgesetzt.

Begründung:

Das Anheben der zulässigen Wandhöhe erleichtert die Planung hinsichtlich der Höhenentwicklung des Gebäudes. Da die Grundstücksfläche unter dem Straßenniveau der Sonnenstraße liegt ist ein Anheben der zulässigen Wandhöhe städtebaulich vertretbar.

3.9.2 Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung werden um den Farbton **ziegelrot** erweitert.

Begründung:

Die bisherige Beschränkung auf die Farbtöne dunkelbraun und anthrazit entspricht dem Zeitgeschmack von 1974 und ist aus heutiger Sicht nicht mehr angemessen.

3.9.3 Entwässerung Oberflächenwasser

Eine Ableitung des Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen in das gemeindliche Kanalnetz ist nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist in einer ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) auf dem Baugrundstück zu sammeln. Der Überlauf ist gem. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verrieseln (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten).

Hierbei sind die Regeln der Technik, im Besonderen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bauantragsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren mit den Antragsunterlagen vorzulegen (Nachweis der Versickerungsfähigkeit).

Sollte der Sickertest ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, kann der Überlauf der Zisterne an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Begründung:

An die umliegenden gemeindlichen Regenwasserkanäle kann wegen Vermeidung von Abflussverschärfungen nicht angeschlossen werden. Aufgrund der Größe der Grundstücksfläche kann eine Versickerung vor Ort festgesetzt werden.

3.9.4 Schallimmissionsschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 16.06.2023 wird verwiesen (Anlage 1). Es sind Geräuscheinwirkungen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich nahezu ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen.

Bauliche Vorkehrungen

In Gebäudefassaden mit östlicher bis südlicher Ausrichtung (68° bis 202°) und mit einem Abstand von weniger als 21 m zur östlichen Grenze des Flurstücks sind für schutzbedürftige Räume nur nicht für eine regelmäßige Öffnung vorgesehene und nicht für eine Belüftung des Raumes erforderliche Fenster zulässig. Eine Öffnungsmöglichkeit für Reinigungszwecke ist zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über Fenster an anderen Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Welche Räume schutzbedürftig sind ergibt sich aus der Definition der DIN 4109-1. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer sowie Arbeitsräume/Büros.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung eines geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Sport- und Freizeitanlagen der Umgebung die Beurteilungspegel der tatsächliche Lärmbelastung an den betroffenen Gebäudeteilen die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Begründung:

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass durch die vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen des Freibads die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und in der Ruhezeit am Nachmittag auf Teilen der Baufläche nahezu ausgeschöpft werden.

Um eine weitere Entwicklung des Freibads und eventuell damit verbundene, höhere Geräuschemissionen zu ermöglichen, werden in dem Baubereich, in dem eine Unterschreitung der Richtwerte um weniger als 3 dB(A) festgestellt wurde, keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern zugelassen. Mit dieser Auflage entfallen die Immissionsorte in diesem Bereich und hierdurch ist eine zukünftige Erhöhung der Geräuschemissionen möglich. Die verbleibenden Einschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen des Freibads sind vergleichbar mit den sich bereits aus der Bestandsbebauung ergebenden Einschränkungen

3.10 Nachbarschützende Belange

Die bestehenden Garagengebäude nahe der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 314/51 wurden rechtmäßig errichtet, aber durch eine nach der Genehmigung erfolgte Grundstücksteilung wurden die Garagen zu Grenzbauten, bzw. zu grenznahen Bauten.

Bei nachträglichen Grundstücksteilungen fällt die Abstandsfläche eines bestehenden grenznahen Gebäudes **nicht automatisch auf das Nachbargrundstück**, sondern **endet an der Grundstücksgrenze**. Da der Grenzabstand (3.00 m) nicht eingehalten ist, ist ein **rechtswidriger Zustand** eingetreten, dessen Beseitigung dem Grundstückseigentümer von Flur-Nr. 314/52 obliegt.

Folgende Lösungsvorschläge sind aus Sicht des Verfassers gegeben:

- Abstandsflächenübernahme durch den Grundstückseigentümer von Flur-Nr. 314/51 (Formblatt „Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme“) und dingliche Sicherung der Abstandsflächen (Anmerkung: Das LRA PA

fordert grundsätzlich eine dingliche Sicherung für Abstandsflächen).

- Antrag auf Abweichung von den örtlichen Vorschriften (Art. 6 BayBO) im Rahmen eines Bauantrags
- Rückbau der Garagen



Erforderliche Abstandsflächenübernahme = Garagengebäude von Westen
rot schraffiert

4. Auswirkungen

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die für die Eingriffsregelung maßgeblichen Parameter (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / Eingriffsschwere) werden durch die Deckblattänderung nicht berührt. Aufgrund der bisher festgesetzten Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz (TP) waren bisher bereits Eingriffe durch Versiegelung (Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) gegeben, deren Eingriffsschwere der geplanten Nutzung (Wohnbebauung GRZ > 0,35) entspricht. Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung nicht betroffen.

4.2 Immissionsbelastungen

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

5. Anhänge / Anlagen zur Begründung

Anhang 1.1	B-Plan Ursprung	M 1:1000
Anhang 1.2	B-Plan Deckblatt Nr. 8	M 1:1000
Anhang 1.3	B-Plan Deckblatt Nr. 32	M 1:1000
Anhang 1.4	B-Plan Deckblatt Nr. 38	M 1:1000
Anhang 2	Flächennutzungsplan	M 1:1000
Anhang 3	Luftaufnahme	M 1:1000
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH Bericht-Nr. ACB-0623-236082/02 vom 16.06.2023	17 Seiten

Begründung Teil 2 / Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung

Angaben zum Standort:

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 68 (Flur-Nr. 314/52, Gemarkung Haselbach) ist vollständig in den Geltungsbereich WA Lohsiedlung einbezogen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 1,0 km östlich des Ortszentrums von Haselbach. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 68 als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennis festgesetzt. Der Betrieb der Tennisplatz-Anlage wurde in der Vergangenheit aufgegeben. Die Tennisplätze sind mit Kunstbelägen versehen. Die weiteren Freiflächen (Stellplätze, Verkehrsflächen) sind asphaltiert, sodaß nahezu der gesamte Geltungsbereich versiegelt ist.

Im Westen grenzt das Allgemeine Wohngebiet (WA) Lohsiedlung an.

Die im Süden unmittelbar angrenzende Flur-Nr. 314/51 wurde mit Deckblatt Nr. 65 in ein Wohngebiet umgewandelt (vorherige Nutzung private Grünfläche mit Zweckbestimmung Minigolf).

Der Geltungsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Freibad Haselbach (Fl.-Nr. 305/1).

Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks beabsichtigt eine Bodennutzungsänderung in eine Wohnbaufläche. Dadurch soll Baurecht für ein Wohnhaus mit maximal 3 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätze entstehen. Die bauliche Nutzung der bestehenden Garagen / Unterstellhallen soll erhalten bleiben.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das Plangebiet entspricht den Grundstücksgrenzen der Flur-Nr. 314/52 mit einer Größe von 1.683 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach (seit 02.11.2004 rechtsverbindlich). Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planbereich als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich keine parzellenscharfe Abgrenzung auf und bedarf geringfügiger Änderung. Es ist geplant den seit 02.11.2004 bestehenden Flächennutzungsplan innerhalb der nächsten 2 Jahre zu überarbeiten. Flächennutzungspläne sollen ca. nach 15 – 20 Jahren neu aufgestellt werden.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Wenn für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§1a Abs.3 BauGB)

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Für den Klimaschutz ist der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011 – Mustererlass) zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der bisher festgesetzten Nutzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennis.

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzungsänderung die Veränderung der Nutzungssituation (Verlust des Freizeitangebots „Tennis“), sowie Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Das Plangebiet (schutzbedürftiges Wohngebiet) wird in unmittelbarer Nähe zu einer Sportanlagen (Freibad) geplant. Den Wertungen der 18. BImSchV ist Rechnung zu tragen. Werden deren Grenzwerte eingehalten, kann es Ergebnis der Abwägung sein, dass dem Ruhebedürfnis der Bewohner dieses Gebiets ausreichend Rechnung getragen wird.

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche geht für die Allgemeinheit das Freizeitangebot „Tennis“, und damit Flächen mit Erholungsfunktion verloren.

Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Hinsichtlich der Schallimmissionsbelastungen der angrenzenden Sportanlagen auf das Plangebiet wird auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH verwiesen.

Bewertung

Der Betrieb der Tennisplatzanlage wurde durch den privaten Betreiber aufgegeben. Die relativ geringe Größe des Planbereichs führt zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Ortslage durch Anliegerverkehr (Lärm, Abgase). Die Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm ist nicht erheblich und kompensiert sich durch den Wegfall des Besucherverkehrs der Tennisplatzanlage.

Es sind Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen. Um die Möglichkeit einer mit einer höheren Geräuscentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende bauliche Vorkehrungen (Anforderungen an Fenster) im Planbereich festgesetzt.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auswirkungen

Aufgrund der Nutzungsänderung mit dem Entwicklungsziele Wohnbebauung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von Böden und damit zur Reduzierung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt.

Bewertung

Bei den überplanten Flächen (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennis) handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, befestigte Sportfläche, Liste 1a, unterer Wert).

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

In absehbarem Zeitraum werden im Bereich der neuen Freiflächen (Hausgarten) neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

c) Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Baustein unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

Auswirkungen

Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt, mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung

Die bisherige Nutzung war mit nahezu vollständigem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung durch Tennisplatzbelag und Verkehrsflächen, Bodenbewegung und Verdichtung) gegeben. Durch Rückbau der Tennisplatzbeläge wird die Bodenfunktion wieder hergestellt.

d) Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Auswirkungen

Durch Überbauung und Versiegelung ist der Grundwassereintrag beeinträchtigt.

Bewertung

Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben, welche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

e) Schutzgut Luft und Klima

keine Bestandsaufnahme

Bewertung

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

f) Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund. Unter Landschaftsbild ist die räumliche Struktur, Ausstattung und Gestaltung von Freiflächen und -räumen zu verstehen.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Bauflächen entstehen im Plangebiet bauliche Anlagen.

Bewertung

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien), welches dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft werden an den Übergängen Eingrünungsstrukturen festgesetzt.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Bewertung

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und Wirkungsnetze

sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bewertung

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

m) Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Umnutzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis) in ein Allgemeines Wohngebiet entstehen überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen. Umweltauswirkungen liegen vor allem in der Veränderung der Nutzungssituation (Verlust des Freizeitangebots „Tennis“) vor.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Veränderung der Nutzungssituation (Verlust des Freizeitangebots „Tennis“), Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm Lärmbelastung im Geltungsbereich durch angrenzende Sportanlagen (Freibad)	** - -
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen	-
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	-
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	-
Luft und Klima	Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

*** sehr erheblich / ** erheblich / * weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets würde das Gelände brach liegen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans und in Abwägung nach §1 Abs.7 berücksichtigt. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorliegende Planung ist vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht:

- dezentrale Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken
- gründenordnerisch wirksame Maßnahmen

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Maßnahmen zur Überwachung

Von der vorliegenden Planung gehen keine erhebliche Umweltauswirkungen aus. Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

3.2 Zusammenfassung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 04.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplans WA Lohsiedlung. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbauflächen an. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit einem Wohnhaus mit max. 3 WE vor. Das Plangebiet ist über bestehende Verkehrsflächen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Von der Planung gehen überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aus.

Im Bereich der Garten- und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Es sind Geräuscheinwirkungen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich nahezu ausgeschöpft. Um die Möglichkeit einer mit einer höheren Geräuschentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bodennutzungsänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf
Feldstr. 28a – 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 14.06.2023

.....
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

geändert:



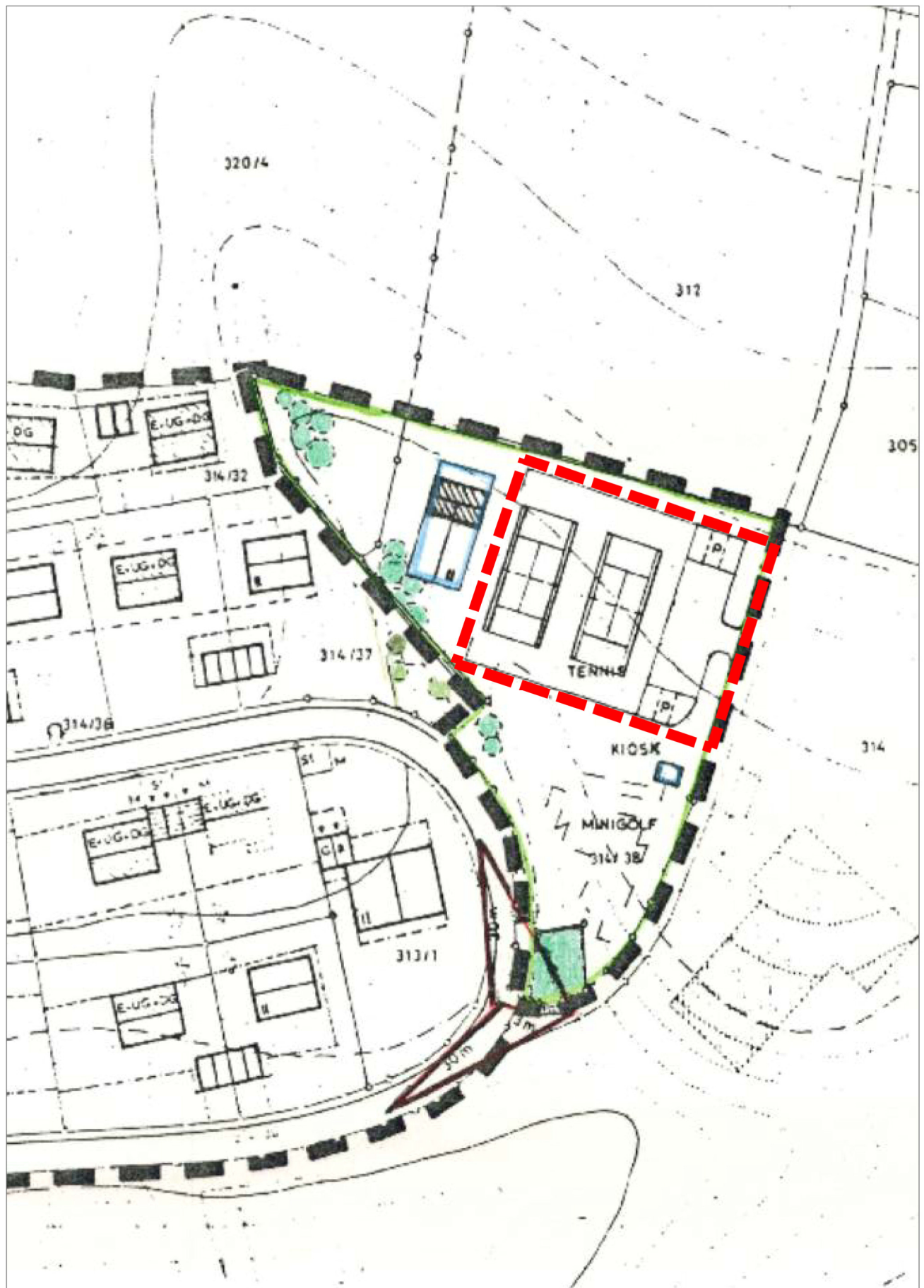


Anhang 1.1
B-Plan Ursprung
M = 1:1000



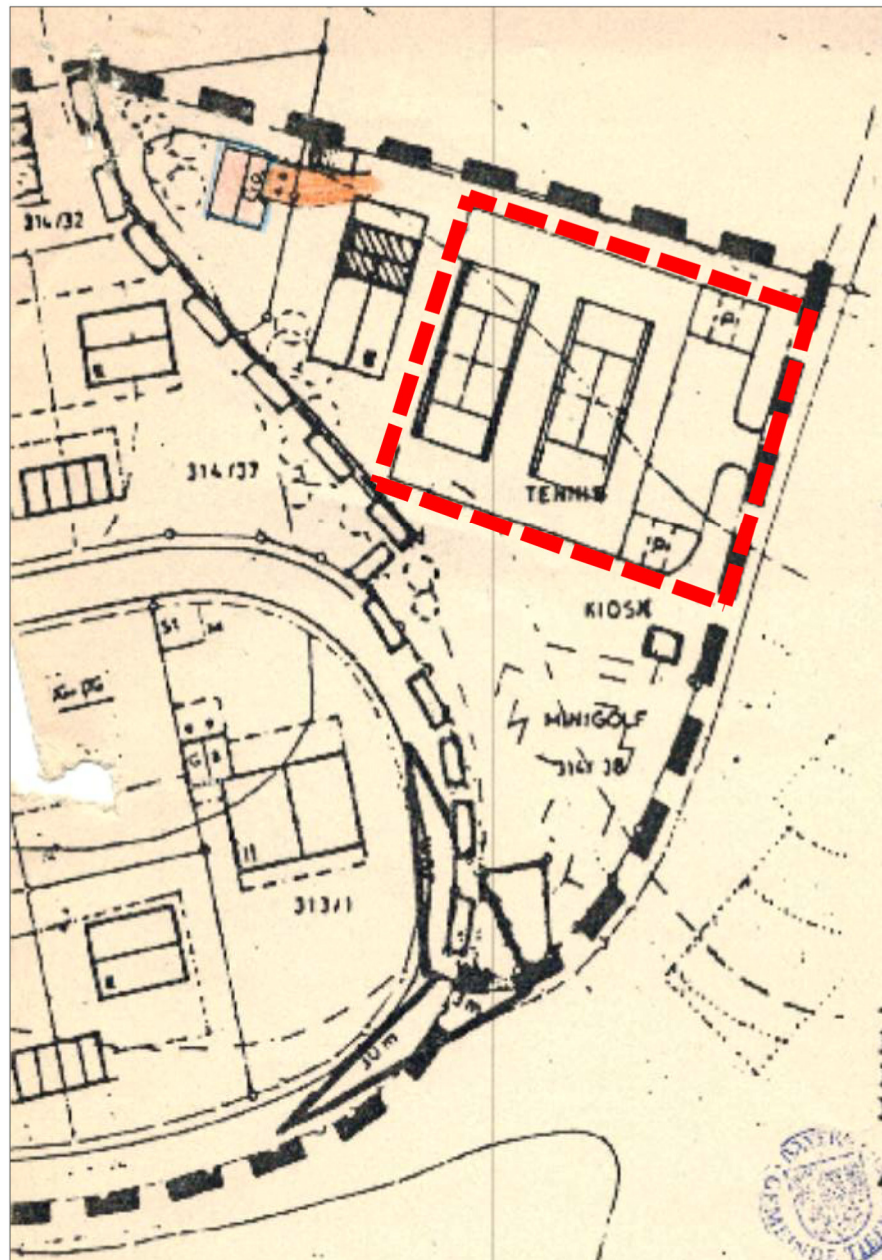
0 50 m
Maßstab = 1 : 1000

Anhang 1.2
B-Plan Deckblatt 8
M = 1:1000



0 50 m
Maßstab = 1 : 1000

Anhang 1.3
B-Plan Deckblatt 32
M = 1:1000



0 50 m
Maßstab = 1 : 1000

■■■■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 68

Anhang 1.4
B-Plan Deckblatt 38
M = 1:1000



Anhang 2
Flächennutzungsplan
M = 1:1000



Anhang 3
Luftaufnahme
M = 1:1000