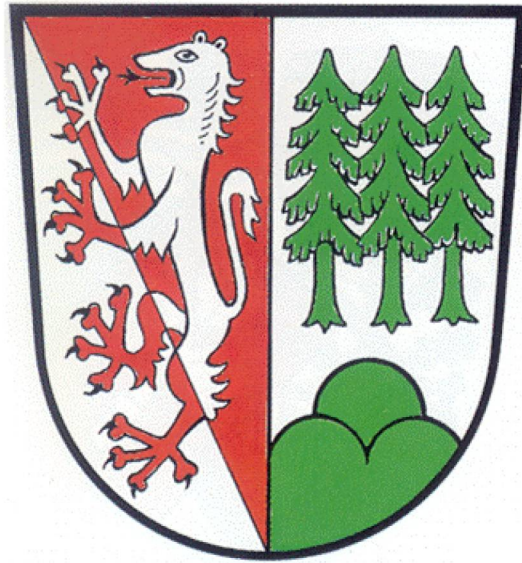


# Gemeinde Tiefenbach



## Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung Änderung mit Deckblatt Nr. 65

Endausfertigung vom 27.10.2022

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 17.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 65 in der Fassung vom 21.10.2021 hat in der Zeit vom 05.01.2022 bis 07.02.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 65 in der Fassung vom 21.10.2021 hat in der Zeit vom 05.01.2022 bis 07.02.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 65 in der Fassung vom 21.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2022 bis 03.10.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 65 in der Fassung vom 21.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2022 bis 03.10.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.10.2022 das Deckblatt Nr. 65 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 23.01.2023 ..... im Original gez. ..... Im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 23.01.2023 ..... im Original gez. ..... im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 65 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.65 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.65 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 23.01.2023 ..... im Original gez. ..... im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( 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
⌋	zulässiger Einfahrtsbereich
◻	Flächen für die Abfallentsorgung
—◇—	bestehende Versorgungsleitungen
●	Erhaltung Bäume



Maßstab = 1 : 1000

◻	Flächen für : St Stellplätze Cp Carport Ga Garagen
▬▬▬	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 65
▬▬▬	Geltungsbereich WA Lohsiedlung

## Hinweise

↗	Bestehende Flurstücksgrenze
1702	Flurnummer
▬	Bestehende Bebauung
▬	Bestehende Bebauung Nebengebäude



## Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Lohsiedlung einschließlich der relevanten Deckblätter 34 und 44 (Ergänzung der textlichen Festsetzungen für gesamten Bebauungsplan).

Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach festgesetzt:

- zu 2 Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,35 GFZ 0,7
- 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**
- 0.6 Mülltonnenplätze  
Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen, bzw. mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.
- 0.7 Entwässerung Oberflächenwasser  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m<sup>3</sup>) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.
- 0.8 Leitungsrechte  
Außerhalb der geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach für den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Die genaue Lage dieses Kanals wird durch die Gemeinde noch festgelegt werden.
- 0.9 Schallimmissionsschutz  
Auf die schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung - Änderung mit Deckblatt Nr. 65“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0322-226068/02 vom 16.03.2022 und die ergänzende Stellungnahme vom 07.07.2022 wird verwiesen.  
Es sind Geräuscheinwirkungen 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.
- 0.9.1 Bebauungsbeschränkungen:  
Die Bebauung der Planfläche ist erst zulässig, nachdem der Betrieb der nördlich der Planfläche vorhandenen Tennisanlage rechtswirksam aufgegeben oder auf



acht Stunden Spielbetrieb auf einem Platz bzw. vier Stunden Spielbetrieb pro Platz bei zwei Plätzen beschränkt wurde.

#### 0.9.2 Bauliche Vorkehrungen:

In Gebäudefassaden mit östlicher bis südöstlicher Ausrichtung 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 andere Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Welche Räume schutzbedürftig sind ergibt sich aus der Definition der DIN 4109-1.

## Hinweise

### 1. **Schallimmissionsschutz**

Für Wohngebäude im Plangebiet ist ein maßgebliche 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.

### 2. **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.

### 3. **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.

### 4. **§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum 01.10. bis 28.02. stattzufinden hat.

## **Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte**

### **1. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

#### **1.1 Bedarfsanmeldung Dritter**

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach beantragt mit Schreiben vom 01.03.2021 die Änderung des Bebauungsplan „WA Lohsiedlung“, um ein 2-Familien-Wohnhaus errichten zu können. Mit Schreiben vom 28.06.2022 wird der Antrag auf Errichtung von 3 Wohneinheiten erweitert.

#### **1.2 Änderungsbeschluss**

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.06.2021 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. 314/51 noch größtenteils außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anhang 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. 314/51 wird hierdurch vollständig in den Geltungsbereich einbezogen.**

Mit Deckblatt Nr. 32 vom 23.05.1990 werden die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 8 weiter konkretisiert: geänderte Baugrenzen für Betriebsgebäude, zusätzliche Baugrenzen für Kiosk, Lage Tennisplätze, Lage Stellplätze, Sichtdreieck (Anhang 2). Mit Deckblatt Nr. 38 vom 17.07.1991 werden zusätzliche Baugrenzen für ein Nebengebäude (Garagen, Abstellräume) festgesetzt.

##### **1.3.2 Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 65 erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan (siehe Anhang 3) weist im Planbereich keine parzellenscharfe Abgrenzung auf und bedarf geringfügiger Änderung. Die Änderungsfläche umfasst nur das Grundstück mit der Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach mit einer Gesamtfläche von 1.420 m<sup>2</sup>. 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 Sport (Minigolf) dargestellt (Anhang 3). Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1.390 m<sup>2</sup>.

#### **2.2 Besitzverhältnisse**

Das Grundstück Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach ist im Besitz des Antragstellers.

#### **2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **a) Lage im Dorfgebiet**

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 65 liegt ca. 1 km östl. der Ortsmitte von Haselbach.



b) Art und Maß der Nutzung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 65 wird derzeit als Freizeitgrundstück genutzt. An Bebauung sind im westlichen Bereich ein Gerätehaus 4x6 m und östlich der ehemalige Kiosk 3x5 m vorhanden. Die Nutzung als Minigolfanlage wurde in der Vergangenheit aufgegeben.

c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 65 ist im Westen und Osten an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Das ursprünglich von Nord nach Süd abfallende Gelände wurde zur besseren Nutzbarkeit hinsichtlich der Minigolfanlage in der Vergangenheit eingeebnet und zu den Nord- Ost- und Westgrenzen abgebösch.

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

e) Vegetation

Die grünordnerischen Festsetzungen aus den Deckblättern 8 und 32 im nord-westlichen Bereich sind vorhanden.

Zudem sind die Randböschungen mit ausgeprägtem Bewuchs (Strauch- und Baumpflanzungen) bepflanzt.

Die im Baufenster liegenden Flächen werden derzeit als Rasenfläche genutzt.

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 im Geltungsbereich; im weiteren Verlauf gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem);
Regenwasserkanal	Von Nord nach Süd verlaufender gemeindlicher Regenwasserkanal.
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 ein Wohnhaus mit maximal 3 Wohneinheiten auf Flur - Nr. 314/51 zu schaffen.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten, wobei der Vorplatz von Garagen (Stauraum) nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung gilt.

Durch Schaffung von weiterem Baurecht wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund

und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

§ 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

### 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; GFZ 0,7  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf 0,35 reduziert (Begründung unter 4.1).

### 3.4 verkehrliche Erschließung

Die Anbindung der Stellplätze / Garagen erfolgt über die angrenzende Sonnenstrasse im Westen, bzw. im Osten über eine öffentliche Verkehrsfläche (Stich Sonnenstrasse, Flur-Nr. 314/39).

### 3.5 Grünordnung

Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung weitgehend nicht betroffen. Es werden keine weiteren Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die bisher im Nord-Westen festgesetzten Bäume (Deckblättern 8 und 32) sind zu erhalten.

### 3.6 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

### 3.7 Technische Infrastruktur

**Abwasserentsorgung** Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem), ggf. ist eine Verlegung des privaten Schmutzwasserkanals im Bereich der Baugrenzen erforderlich.

**Niederschlagswasser** Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem). Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m<sup>3</sup>) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus dem Regenwassersammelbehälter sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

**Regenwasserkanal** Der Verlauf des bestehenden Regenwasserkanals von Nord nach Süd ist durch Leitungsrecht zu sichern.

**Stromversorgung** Anschluss an bestehendes Kanalnetz

**Müllbeseitigung** durch die ZAW Donau-Wald gegeben; Die Mülltonnenplätze werden angrenzend an die Sonnenstrasse festgesetzt.

**Telekommunikation** bestehendes Telekommunikationsnetz

### 3.8 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 65 liegt in räumlicher Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen (Tennisplätze, 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 Kinderspielplatz, sowie ein Beachvolleyballplatz vervollständigen die Anlage.

Der Abstand vom geplanten Wohnhaus zum Beckenrand beträgt **65 m**. Die gesamte Grundstücksfläche Flur-Nr. 314/51 wird durch das Betriebsgebäude des Freibads **abgeschirmt**.

#### b) Verkehrslärm

öffentlicher Parkplatz, westlich des Freibads;

Der Abstand vom geplanten Wohnhaus zum nächstgelegenen Rand des Parkplatzes beträgt **100 m**.

### 3.8.2 Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 65 liegt in räumlicher Nähe zu den nördlich angrenzenden Tennisplätzen (Flur-Nr. 314/38).

Das geplante Baufenster auf Flur-Nr. 314/51 wird weitgehend durch das Betriebsgebäude des Tennisplatzes **abgeschirmt**, und liegt aufgrund der Abböschung ca. 3-4 m tiefer als das Niveau Tennisplatz.

### 3.8.3 Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Fa. Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg durchgeführt (Stand: 16.03.2022). Die schalltechnische Untersuchung, sowie die ergänzende Stellungnahme vom 07.07.2022 werden Bestandteil des Deckblatts.

#### 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:

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass durch die vorhandenen Sport- u. Freizeitanlagen die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und in der Ruhezeit am Nachmittag auf der Baufläche ausgeschöpft werden. Bei einem unbeschränkten Spielbetrieb auf der Tennisplatzanlage ist von Überschreitungen der Grenzwerte auszugehen. Daher ist eine Wohnbebauung in diesem Gebiet nur möglich, wenn die Tennisplatzanlage aufgegeben oder zumindest der Spielbetrieb soweit eingeschränkt wird, dass eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen ist.

Textliche Festsetzungen siehe unter 3.9.7

### 3.9 Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Lohsiedlung einschließlich der relevanten Deckblätter 34 und 44 (Ergänzung der textlichen Festsetzungen für gesamten Bebauungsplan).

#### Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 314/51 festgesetzt:

### 3.9.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von GRZ 0,4 mit GRZ **0,35** festgesetzt.

#### Begründung:

Die Eingriffsschwere in Naturhaushalt und Landschaftsbild entspricht bei festgesetzter GRZ  $\leq 0,35$  einem **niedrigen bis mittleren** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, welcher der bisherigen Nutzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport gleich-



zusetzen ist. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf  
Bei GRZ 0,4 wird ein **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugrunde gelegt.

- 3.9.2 Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen wird die Dachneigung 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.

- 3.9.3 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.

- 3.9.4 Die zulässige Farben für die Dacheindeckung wird um 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.

- 3.9.5 Mülltonnenplätze

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen, bzw. mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

Begründung:

Die im Osten an das Grundstück Flur-Nr. 314/51 angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Stich Sonnenstraße, Flur-Nr. 314/39) kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, da keine Wendemöglichkeit besteht. Deswegen werden Flächen für Abfallbehälter an der Sonnenstraße festgesetzt.

- 3.9.6 Entwässerung Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m<sup>3</sup>) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Lohsiedlung erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Da jedoch durch das Grundstück Flur-Nr. 314/51 ein bestehender gemeindlicher Oberflächenwasserkanal verläuft wird aus ökologischen Gründen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Entwässerung im Trennsystem festzusetzen.

- 3.9.6 Leitungsrechte

Außerhalb der geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 314/51, Gemarkung Haselbach für den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal eine Grunddienstbarkeit erforderlich. Die genaue Lage dieses Kanals wird durch die Gemeinde noch festgelegt werden.

Begründung:

Der von Nord nach Süd verlaufende, bestehende gemeindliche Regenwasserkanal ist im südlichen Bereich der Flur-Nr. 314/51 noch zu verlegen. Die genaue Lage kann derzeit noch nicht festgelegt werden. Die im Deckblatt festgesetzten Baugrenzen bleiben von der Verlegung unberührt.



### 3.9.7 Schallimmissionsschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0322-226068/02 vom 16.03.2022 und die ergänzende Stellungnahme vom 07.07.2022 wird verwiesen.

Es sind Geräuscheinwirkungen 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.

#### 0.9.1 Baubeschränkungen:

Die Bebauung der Planfläche ist erst zulässig, nachdem der Betrieb der nördlich der Planfläche vorhandenen Tennisanlage rechtswirksam aufgegeben oder auf acht Stunden Spielbetrieb auf einem Platz bzw. vier Stunden Spielbetrieb pro Platz bei zwei Plätzen beschränkt wurde.

#### Begründung:

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass durch die vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und in der Ruhezeit am Nachmittag auf der Baufläche ausgeschöpft werden. Bei einem unbeschränkten Spielbetrieb auf der Tennisplatzanlage ist von Überschreitungen der Grenzwerte auszugehen. Daher ist eine Wohnbebauung in diesem Gebiet nur möglich, wenn die Tennisplatzanlage aufgegeben oder zumindest der Spielbetrieb soweit eingeschränkt wird, dass eine Überschreitung der Grenzwerte ausgeschlossen ist.

Gemäß Angaben des Antragstellers wurde die Genehmigung/Betriebserlaubnis der Tennisanlage bereits dahingehend geändert.

#### 0.9.2 Bauliche Vorkehrungen

In Gebäudefassaden mit östlicher bis südöstlicher Ausrichtung 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 andere Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Welche Räume schutzbedürftig sind ergibt sich aus der Definition der DIN 4109-1.

#### Begründung:

Um eine weitere Entwicklung des Freibads und damit höhere Geräuschemissionen zu ermöglichen, werden in dem Bereich des geplanten Gebäudes, in dem eine Ausschöpfung der Richtwerte 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 Geräuschemissionen sind vergleichbar mit den sich bereits aus der Bestandsbebauung ergebenden Einschränkungen

## 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 Minigolf waren bisher bereits Eingriffe durch Versiegelung (16 Bahnen, befestigte Wege, Verkaufskiosk mit Terrasse, Geräteschuppen u.s.w.) gegeben, deren Eingriffsschwere der geplanten Nutzung (Wohnbebauung  $GRZ \leq 0,35$ ) entspricht. Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung weitgehend nicht betroffen.

#### 4.2 Immissionsbelastungen

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



## **Begründung Teil 2 / Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung**

Angaben zum Standort:

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 65 (Flur - Nr. 314/51, 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. 65 als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz (Minigolf) festgesetzt. Der Betrieb einer Minigolf-Anlage wurde in der Vergangenheit aufgegeben. Derzeit wird das Plangebiet als Freizeitgrundstück genutzt. Die Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt. Zudem sind die Randböschungen mit ausgeprägtem Bewuchs (Strauch- und Baumpflanzungen) bepflanzt.

Im Westen grenzt das Allgemeine Wohngebiet (WA) Lohsiedlung an, im Norden grenzt eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis) an. Der Geltungsbereich liegt in räumlicher Nähe zum Freibad Haselbach (Flur-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.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.390 m<sup>2</sup>

#### **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. Der Flächennutzungsplan soll 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 Minigolf**.

#### a) Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet (schutzbedürftiges Wohngebiet) wird neben Sportanlagen (Freibad und Tennisanlage) 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 „Minigolf“, und damit Flächen mit Erholungsfunktion verloren.

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

Hinsichtlich der Schallimmissionsbelastungen der angrenzenden Sportanlagen auf das Plangebiet wird auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0322-226068/02 vom 16.03.2022 und die ergänzende Stellungnahme vom 07.07.2022 verwiesen.

Bewertung:

Der Betrieb der Minigolfanlage wurde bereits in der weiter zurückliegenden Vergangenheit 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 Minigolfanlage.

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 Geräuschentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende bauliche Vorkehrungen (Anforderungen an Fenster) im Planbereich festgesetzt.

Die Bebauung der Planfläche ist erst zulässig, nachdem der Betrieb der nördlich der Planfläche vorhandenen Tennisanlage rechtswirksam aufgegeben oder auf acht Stunden Spielbetrieb auf einem Platz bzw. vier Stunden Spielbetrieb pro Platz bei zwei Plätzen beschränkt wurde.

#### 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 Entwicklungszieles 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 Minigolf) handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren. Im Bereich des Gartens werden in absehbarem Zeitraum 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 bereits mit teilweiseem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung durch Minigolfbahnen und Erschließungsflächen, Bodenbewegung und Verdichtung) gegeben. Durch Rückbau der Anlagen wurde die Bodenfunktion wieder hergestellt.

Durch die Nutzungsänderung kommt es auf Grund der Überformung des Bodens (Bauflächen) zu teilweiseem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung).

### **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 Wohngebiets entspricht.

#### **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 (Minigolf) in ein Allgemeines Wohngebiet entstehen überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Umweltauswirkungen liegen vor allem in der Veränderung der Nutzungssituation (Verlust des Freizeitangebots „Minigolf“) 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 „Minigolf“), Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm Lärmbelastung im Geltungsbereich durch angrenzende Sportanlagen	** - -
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 2.2.1 ermittelten nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

### b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets würde das Gelände weiterhin als Grünfläche (Freizeitgrundstück) genutzt.

## 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
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens (Stellplätze).

## 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 Bebauungsplan 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 Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

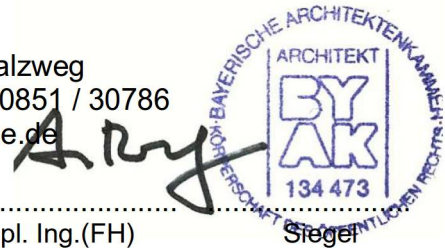
Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Es sind Geräuscheinwirkungen durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich ausgeschöpft. Um die Möglichkeit einer mit einer höheren Geräuscentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen. Der Spielbetrieb auf der nördlich angrenzenden Tennisanlage ist einzustellen, bzw. zu reduzieren.

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

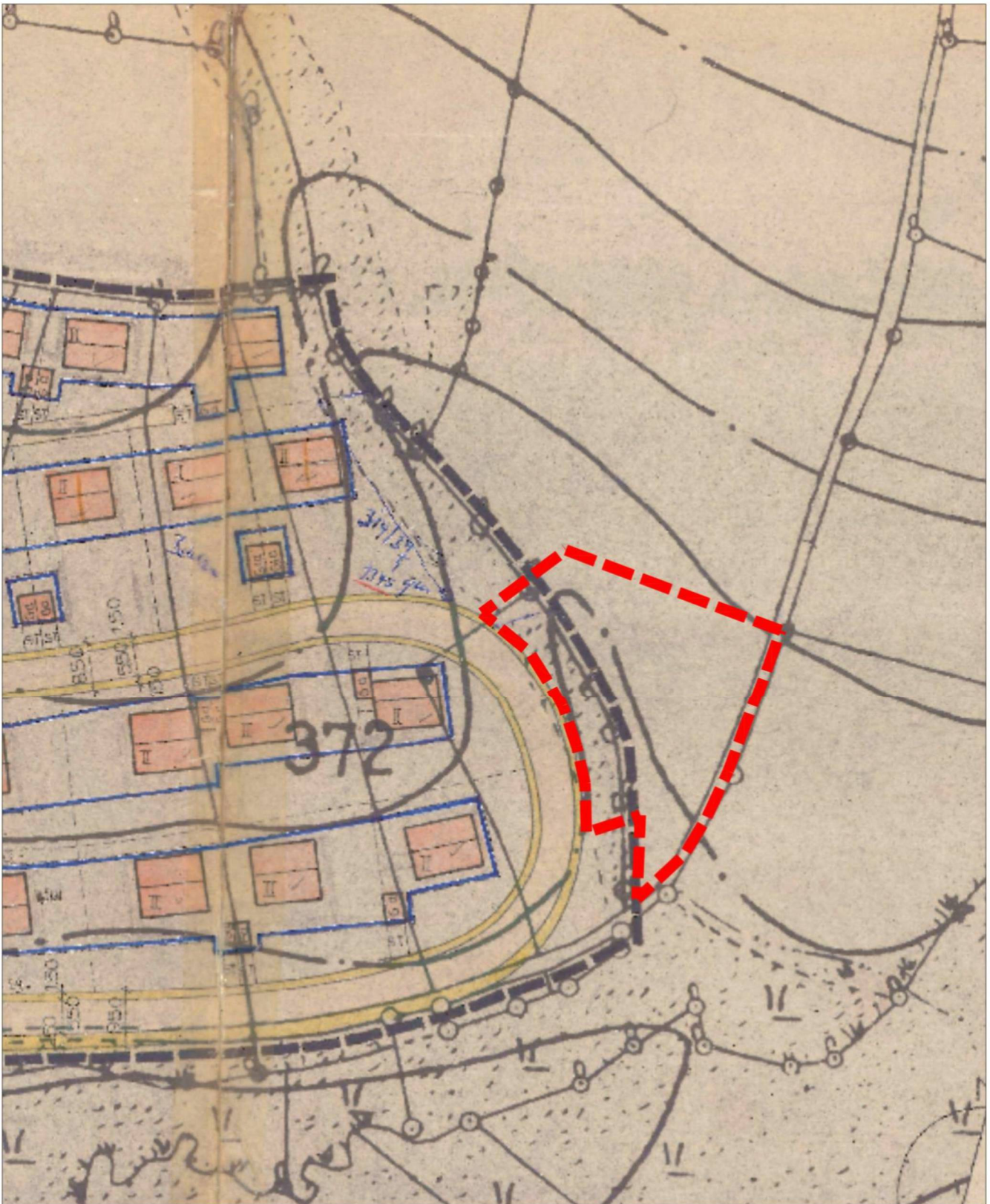


Passau, den 20.10.2021

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

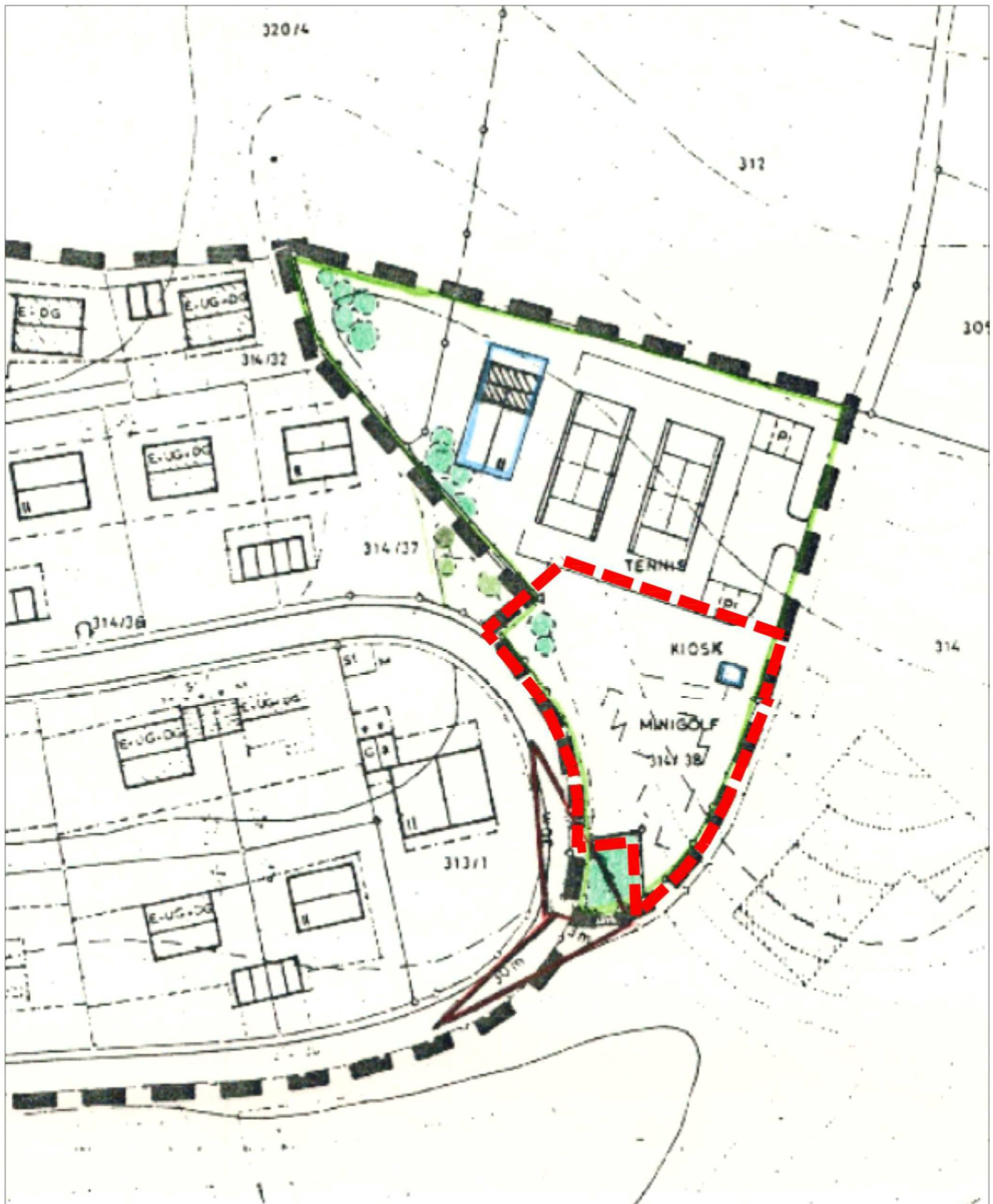
geändert: 21.07.2022





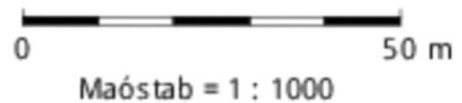
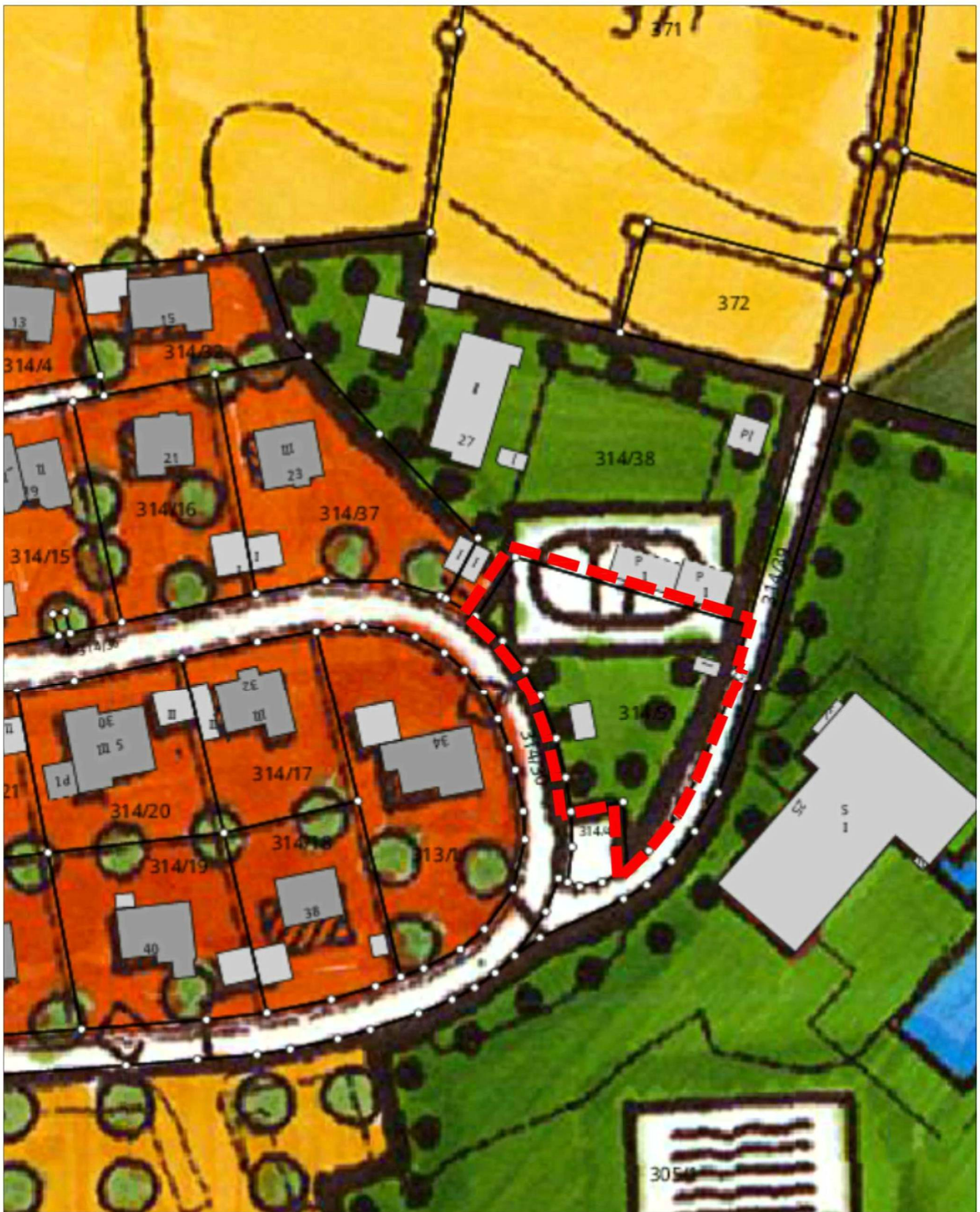
WA Lohsiedlung  
**B-Plan Ursprung**  
M = 1:1000  
Stand 04.04.1974

## Anlage 2



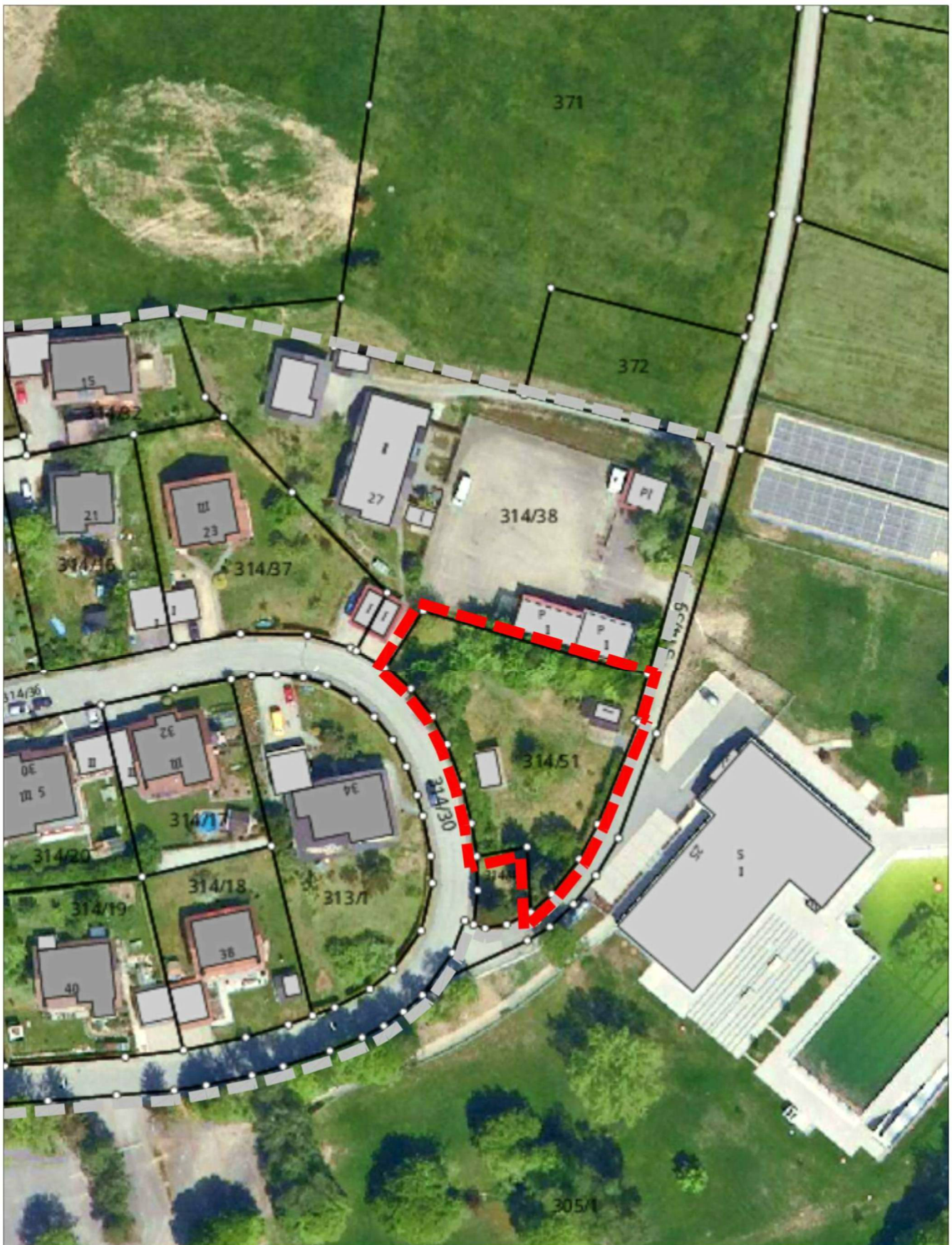
WA Lohsiedlung  
**Deckblatt Nr. 32**  
M = 1:1000  
Stand 23.05.1990





WA Lohsiedlung  
**Flächennutzungsplan**  
M = 1:1000  
Stand 02.11.2004





WA Lohsiedlung  
**Luftaufnahme**  
M = 1:1000  
Stand 23.06.2021