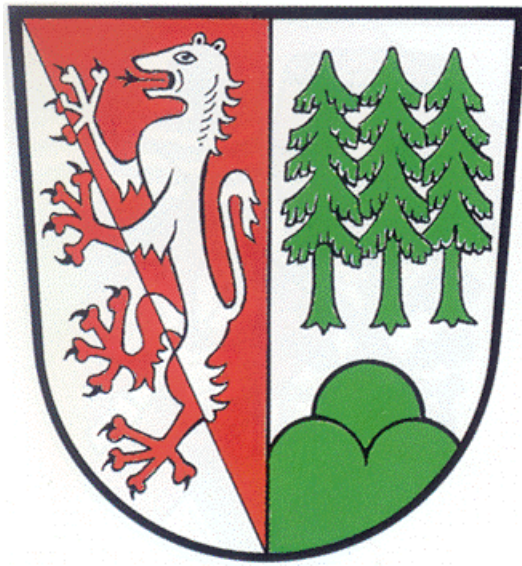


# Gemeinde Tiefenbach



## **Teilaufhebung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1**

### Endfassung

#### 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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 29.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 06.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 18.02.2025 hat in der Zeit vom 17.03.2025 bis 21.04.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 18.02.2025 hat in der Zeit vom 17.03.2025 bis 21.04.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 12.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2025 bis 30.06.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 in der Fassung vom 12.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2025 bis 30.06.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.07.2025 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2025 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 31.10.2025 im Original gez. und gesiegelt  
.....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 31.10.2025 im Original gez. und gesiegelt  
.....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

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

Tiefenbach, den 16.01.2026 im Original gez. und gesiegelt  
.....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )







## Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen der Urfassung werden für Zone 2 „GE Rötzing“ ersatzlos aufgehoben.

Für Zone 1 „SO Photovoltaikpark Rötzing“ gelten weiterhin uneingeschränkt die textlichen Festsetzungen der Urfassung.

## Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise gelten ausschließlich für Zone 1 „SO Photovoltaikpark Rötzing“.

### 20-kV-Freileitungen – quer über den geplanten Solarpark

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Innerhalb des Schutzzonenbereichs dürfen insbesondere die Mindestabstände nach VDE 0210 nicht unterschritten werden. Die maximal mögliche Höhe von nicht begehbaren Modulen innerhalb des Schutzzonenbereichs beträgt 3m über EOK.

Bewegungen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen.

### Mastnahbereich

Um den Betrieb der Freileitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit uns abzustimmen.

Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen.

Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

## **Kabel**

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

## **Transformatorenstationen sind im Flurstück 412 vorhanden**

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

Auskünfte zur Lage der vom Versorger betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

## **Telekommunikation**

Es besteht keine Verpflichtung der Telekom Deutschland GmbH, die „Photovoltaikanlage“ an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabensträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit der Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

## **Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation**

Die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Passau ist möglich.

Die Gasversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsdienst sind durch die Stadtwerke Passau nicht möglich.

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

## **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Bedarfsanmeldung Dritter

Mit Schreiben vom 18.07.2024 beantragt die Grundstückseigentümerin der Flur-Nr. 4226/1 Gemarkung Kirchberg die Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“:

Der Teilbereich Zone 2, GE (Gewerbegebiet) Rötzing auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4226/1 Gemarkung Kirchberg soll aufgehoben werden. Somit gelten zukünftig für dieses Grundstück baurechtlich die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Am Sprechtag des Landratsamtes in der Gemeinde Tiefenbach am 06.05.2024 wurde eine Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung in eine normale Wohnung behandelt. Die Nutzungsänderung ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Nach der Aufhebung des Gewerbegebiets ist diese Nutzungsänderung im dann bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist dies zu unterstützen, da der Betrieb in der Vergangenheit aufgegeben wurde.

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 29.10.2024 den Änderungsbeschluss gefasst.

## **1.2 Entwicklungsziel**

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Wohnnutzung zu schaffen.

Es wird derzeit in dem Bereich kein Gewerbe betrieben und ist auch auf lange Sicht nicht mehr geplant. Aus städtebaulicher Sicht sollen keine Gewerbeflächen vorgehalten werden, die dann „leer“ stehen. Die vorhandene Fläche soll hier sinnvoll als Wohnbebauung genutzt werden, um dem ohnehin erhöhten Wohnbedarf in der Gemeinde zu entgegenen.

## **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Will eine Gemeinde einen Bebauungsplan ganz oder teilweise aufheben, dann muss das städtebaulich erforderlich sein – genau wie die Aufstellung eines solchen Plans. Wie die Aufstellung eines Bebauungsplans muss seine Aufhebung eine positive Planungskonzeption erkennen lassen und ersichtlich Zielen dienen, die auf diese Weise besser erreichbar sind als mit alternativ infrage kommenden Planungsinstrumenten des Baugesetzbuchs (BauGB).

Bei einer Aufhebung muss zugleich entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerzeit beabsichtigt war: ob ein neuer Bebauungsplan erlassen werden soll, die planersetzende Bestimmung des § 34 oder ob § 35 BauGB gelten soll.

Anwendung des Regelverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ erfolgt im Regelverfahren. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche (Zone 2) als Gewerbegebiet GE dargestellt (siehe Anhang 2).

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

## Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

### **1.4 Lage des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ liegt ca. 7,5 km nord-westlich der Gemeinde Tiefenbach. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Kreisstraße PA 26 und im Norden an den Gemeindebereich Aicha vorm Wald an.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 4226/1 und einer Teilfläche von 4226, jeweils Gemarkung Kirchberg. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist den ursprünglichen planlichen Festsetzungen, Anhang 1 zu entnehmen.

Die Gesamtgröße des Teilaufhebungsgebietes umfasst eine Fläche von 3.650 m<sup>2</sup>. (ca. 0,4 ha). Alle Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum.

### **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

Der Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ (Anhang 1) ist seit dem 07.05.2010 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um baurechtliche Festsetzungen für

- die Errichtung eines Photovoltaikparks (SO)
- den zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden Gewerbebetrieb

zu treffen.

Entsprechend der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung wurde der Bebauungsplan in zwei Zonen aufgeteilt:

- „SO Photovoltaikpark Rötzing“ (Zone 1)
- „GE Rötzing“ (Zone 2)

### **1.6 Planungskonzept**

Die planlichen und textlichen Festsetzungen für die Zone 2 des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ werden vollständig aufgehoben. Für den Bereich der Zone 2 werden keine neuen Festsetzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung – BauNVO getroffen. Zukünftig gelten die planeretzenden Bestimmungen des § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB.

### **1.7 Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Es handelt sich um ein

bereits bestehendes und überwiegend bebautes Gebiet. Eingriffe sind daher gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der vorliegenden Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird (zukünftige Bebauung regelt sich nach § 35 BauGB) sind keine naturschutzrechtlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und somit ist auch keine Eingriffsregelung und Ausgleichsermittlung durchzuführen.

#### **1.8    Anhänge / Anlagen zur Begründung**

|          |                                      |          |
|----------|--------------------------------------|----------|
| Anhang 1 | ursprünglicher Bebauungsplan         | M 1:1000 |
| Anhang 2 | Luftaufnahme                         | M 1:1000 |
| Anhang 3 | Flächennutzungsplan Bestand          | M 1:5000 |
| Anhang 4 | Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 21 | M 1:5000 |



## **Begründung Teil 2 / Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ für den Bereich der Zone 2 GE Rötzing aufzuheben. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans soll die bauliche Nutzung für die Grundstückseigentümer erleichtert werden. Zudem ist das Gebiet mittlerweile bereits weitgehend bebaut.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 29.10.2024 den Änderungsbeschluss gefasst.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

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

#### Bedarfsanmeldung Dritter:

Mit Schreiben vom 18.07.2024 beantragt die Grundstückseigentümerin der Flur-Nr. 4226/1 Gemarkung Kirchberg die Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“:

Der Teilbereich Zone 2, GE (Gewerbegebiet) Rötzing auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 4226/1 Gemarkung Kirchberg soll aufgehoben werden. Somit gelten zukünftig für dieses Grundstück baurechtlich die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Am Sprechtag des Landratsamtes in der Gemeinde Tiefenbach am 06.05.2024 wurde eine Nutzungsänderung der bestehenden Betriebsleiterwohnung in eine normale Wohnung behandelt. Die Nutzungsänderung ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Nach der Aufhebung des Gewerbegebiets ist diese Nutzungsänderung im dann bauplanungsrechtlichen Außenbereich möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist dies zu unterstützen, da der Betrieb in der Vergangenheit aufgegeben wurde.

#### Angaben zum Standort:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Photovoltaikpark Rötzing und GE Rötzing“ liegt ca. 7,5 km nord-westlich der Gemeinde Tiefenbach. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Kreisstraße PA 26 und im Norden an den Gemeindebereich Aicha vorm Wald an.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 4226/1 und einer Teilfläche von 4226, jeweils Gemarkung Kirchberg.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung ist den ursprünglichen planlichen Festsetzungen, Anhang 1 zu entnehmen.

Die Gesamtgröße des Teilaufhebungsgebietes umfasst eine Fläche von 3.650 m<sup>2</sup>. (ca. 0,4 ha). Alle Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Aufhebung der planlichen und textlichen Festsetzungen für die Zone 2 GE Rötzing. Für den Bereich der Zone 2 werden keine neuen Festsetzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung – BauNVO getroffen. Zukünftig gelten die planersetzenden Bestimmungen des § 35 (Bauen im Außenbereich) BauGB.

#### Ziele

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für

eine uneingeschränkte Wohnnutzung zu schaffen. Es wird derzeit in dem Bereich kein Gewerbe betrieben und ist auch auf lange Sicht nicht mehr geplant. Aus städtebaulicher Sicht sollen keine Gewerbeflächen vorgehalten werden, die dann „leer“ stehen. Die vorhandene Fläche soll hier sinnvoll als Wohnbebauung genutzt werden, um dem ohnehin erhöhten Wohnbedarf in der Gemeinde zu entgegen. Die vorgesehene Aufhebung soll in Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

## **2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

### **Fachgesetze**

Für die Aufhebung des Bebauungsplans sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB, die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG) und die Immissionsschutz - Gesetzgebung zu beachten.

### **Fachpläne**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

## **2.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

### **2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Gewerbefläche und anhand der vorliegenden Bebauung.

#### **a) Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich Erholung, Lärmschutz, und Luftreinhaltung zu betrachten.

##### Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich für den Menschen kein Verlust an Gebieten für die Erholungsnutzung. Da der Aufhebungsbereich weitgehend bebaut ist, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen beim Lärmschutz und Luftreinhaltung zu erwarten.

##### Bewertung:

Es ergeben sich durch die Aufhebung keine wesentlichen Steigerungen oder Änderungen zu den bereits bestehenden Störungen, sodass insgesamt betrachtet keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

#### **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.

##### Bestand

Der Aufhebungsbereich ist aufgrund der bisherigen Nutzung wenig durchgrünt und stellt keinen Lebensraum für Flora und Fauna dar. Biotop und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

##### Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die bestehenden Grünstrukturen deutlich verringert werden.

##### Bewertung

Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu

erwarten

### **c) Schutzgut Boden**

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

#### Bestand:

Der Aufhebungsbereich ist zum größten Teil bebaut, bzw. durch Erschließungsflächen versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Da bereits die meisten Flächen bebaut bzw. versiegelt sind ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 ist zukünftig nicht mehr zwingend einzuhalten. Die Bebauung des Aufhebungsbereichs richtet sich künftig nach der § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich), wonach nur mehr privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.

#### Bewertung:

Aufgrund des Bestands, und der zukünftig stark eingeschränkten Möglichkeit weiterer Bebauung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **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.

#### Bestand

Die Lage des Grundwassers ist nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch Überbauung und Versiegelung ist der Grundwassereintrag beeinträchtigt. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert.

#### Auswirkungen

Mit der Planaufhebung bleiben die Oberflächenversiegelung und damit die Reduzierung der Oberflächenversickerung weiterhin bestehen.

#### Bewertung

Aufgrund des Bestands, und der zukünftig stark eingeschränkten Möglichkeit weiterer Bebauung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **e) Schutzgut Luft und Klima**

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

#### Auswirkungen

Mit der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.

#### Bewertung

Es sind keine negative Auswirkungen auf Luft und Klima durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.

### **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 zu verstehen.

#### Bestand

Der Aufhebungsbereich ist zum größten Teil bebaut.

#### Auswirkungen

Mit der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft verursacht.

#### Bewertung

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

### **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.

#### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

#### Bewertung

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen. Um auch unvermutete Denkmäler zu schützen wird in den Hinweisen auf Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

### **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 Umwandlung von Gewerbeflächen zu unbeplanten Außenbereich entstehen überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

| <b>Schutzgut</b>     | <b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>                           | <b>Erheblichkeit</b> |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Mensch               | Keine Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung                      | -                    |
| Pflanzen und Tiere   | Kein Verlust von Teillebensräumen                                   | -                    |
| Boden                | Kein weiterer Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung        | -                    |
| Wasser               | Keine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate            | -                    |
| Luft und Klima       | Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas                        | -                    |
| Landschaft           | Keine 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

## **2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der heutige Umweltzustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Aufhebung entsprechend weiter entwickeln.

## **2.4.3 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.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

## **2.6 Zusätzliche Angaben**

### **2.6.1 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Mit dem Aufhebungsverfahren findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Das Erfordernis einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im vorliegenden Aufhebungsverfahren nicht gegeben.

### **2.6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften**

Im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist eine Prüfung, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der Aufhebung sind keine Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten verbunden.

### **2.6.3 Maßnahmen zur Überwachung**

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

## **2.7 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes die untersuchten Schutzgüter in ihrem heutigen Zustand verbleiben, es ist keine Verschlechterung zu erwarten. Die planerische Absicht zur Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner negativen Entwicklung des Umweltzustandes.

Aufgestellt:

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

Salzweg, den 18.02.2025

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

geändert: 12.05.2025





|     |                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SO  | Zweckbestimmung:<br>Anlage für<br>Sonnenenergienutzung                                                    |
|     | Zulässig sind Kollektoren<br>mit Unterkonstruktion,<br>Betriebsgebäude, Über-<br>gabestation, Einfriedung |
| GRZ | 0,34                                                                                                      |

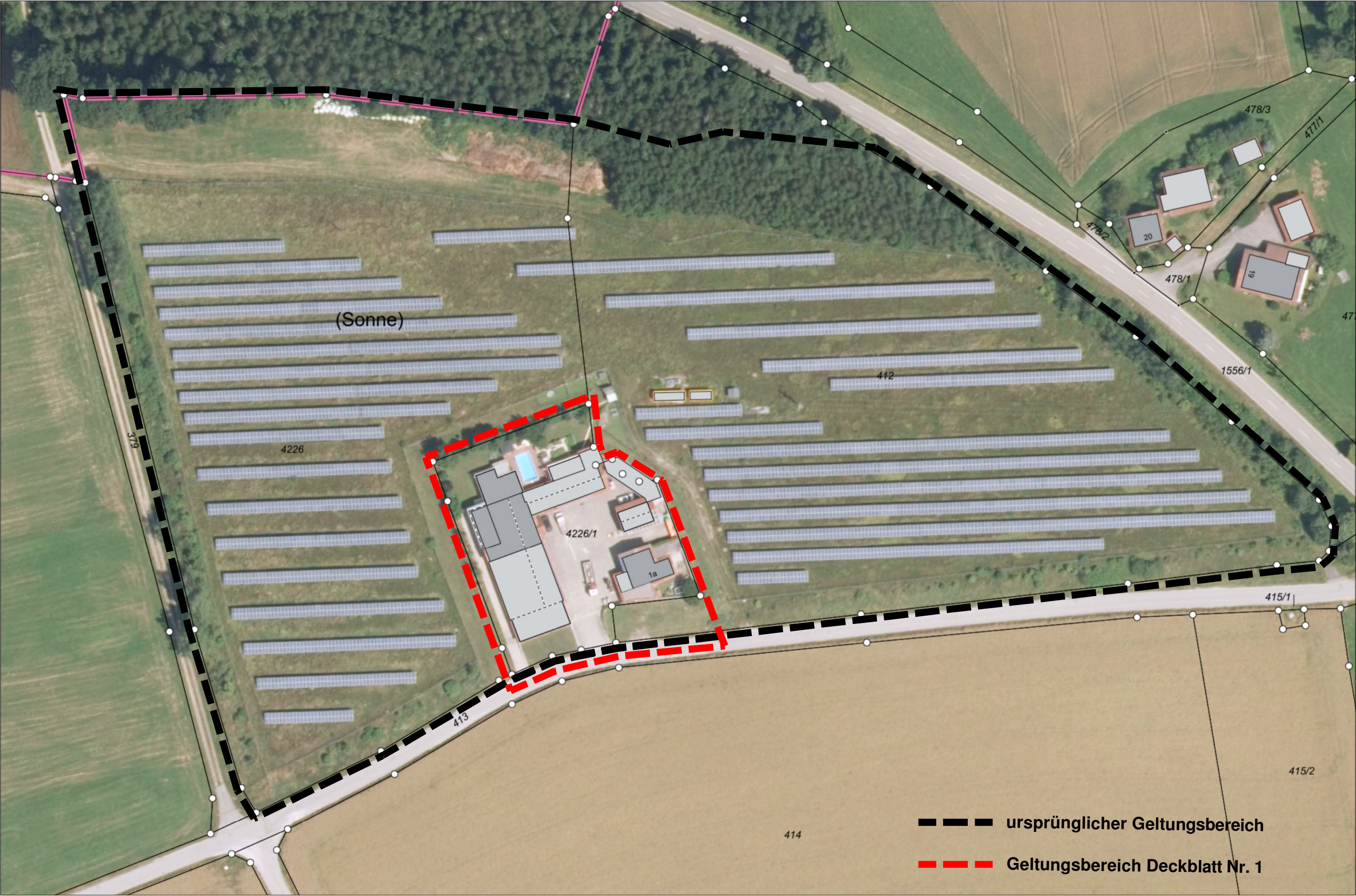
Ansatz einer kräuterreichen  
extensiven Wiese,  
durchsetzt mit autochthonen  
Feldgehölzen zwischen den  
Modulreihen



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| GE  | Gewerbegebiet<br>nach<br>§ 8 BauNVO |
|     | offene Bauweise                     |
| GRZ | 0,6                                 |
| GFZ | 1,2                                 |

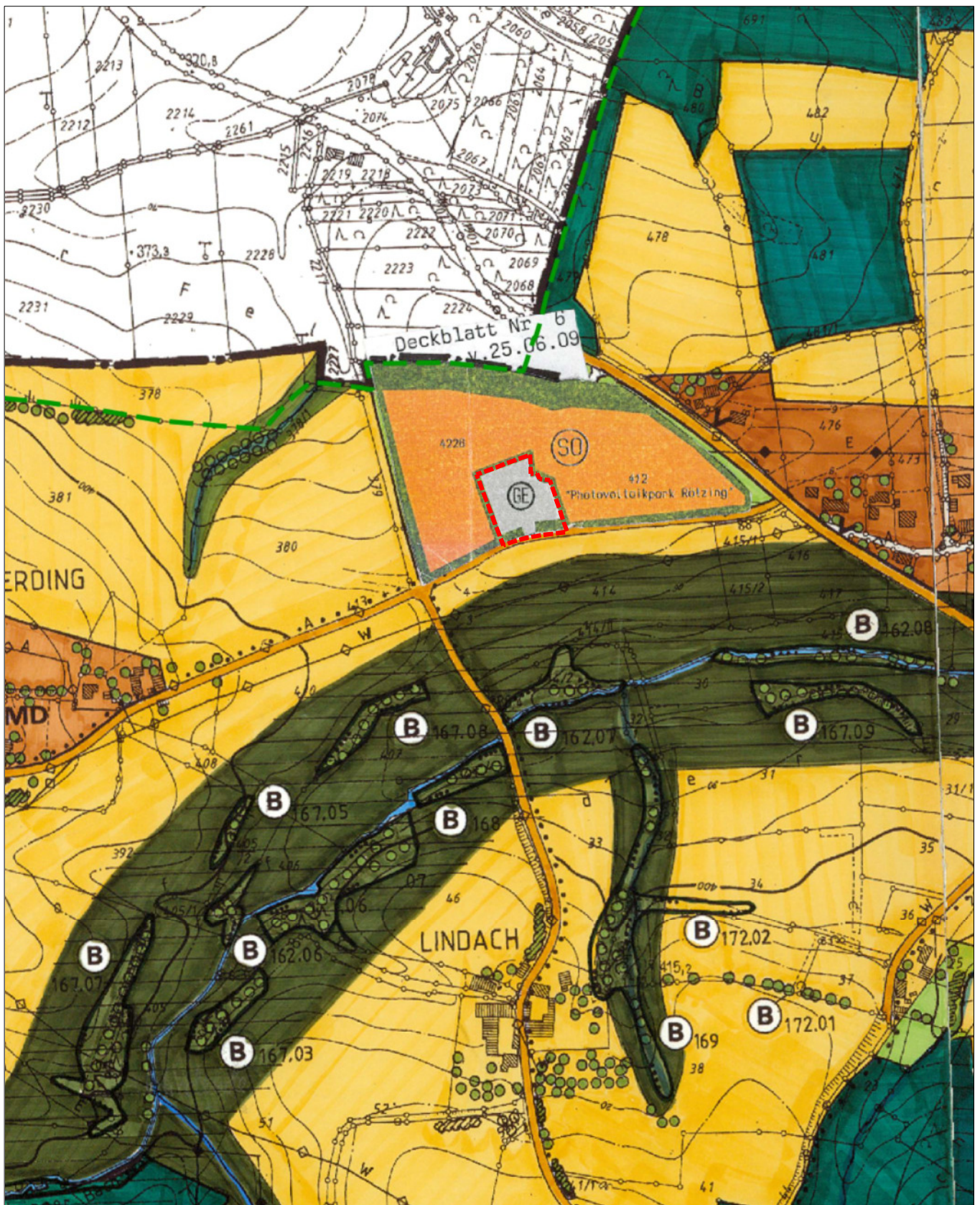
— — — — — ursprünglicher Geltungsbereich      - - - - - Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1





Luftaufnahme M 1:1000





■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich FNP Deckblatt Nr. 21

GE

Gewerbegebiete § 8 BauNVO

■

Flächen für die Landwirtschaft

SO

Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

■

gliedernde, abschirmende,  
ortsranggestaltende Freiflächen

M 1 : 5000

Flächennutzungsplan Bestand

16/17

Endfassung vom 10.07.2025





--- Geltungsbereich FNP Deckblatt Nr. 21

GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Flächen für die Landwirtschaft

gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende Freiflächen

**M 1 : 5000**

**Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 21**

17/17

Endfassung vom 10.07.2025