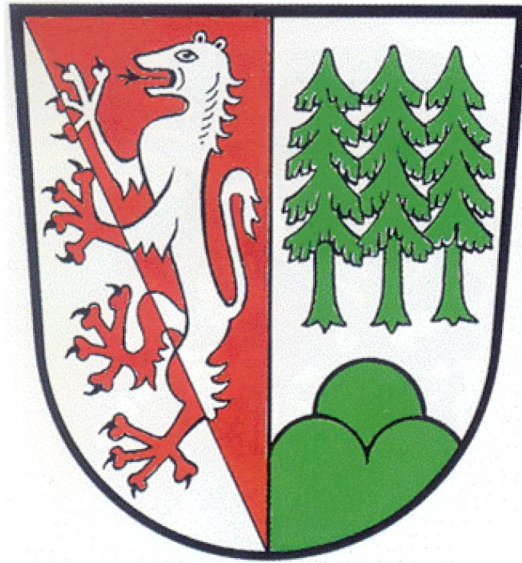


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Steinberg“ Änderung mit Deckblatt Nr. 19

Endausfertigung vom 22.09.2022

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 21.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 19 in der Fassung vom 17.01.2022 hat in der Zeit vom 18.02.2022 bis 22.03.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 19 in der Fassung vom 17.01.2022 hat in der Zeit vom 18.02.2022 bis 22.03.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 19 in der Fassung vom 20.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 15.08.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 19 in der Fassung vom 20.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2022 bis 15.08.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.09.2022 das Deckblatt Nr. 19 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 10.10.2022

im Original gez.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

im Original gesiegelt
(Siegel)

7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 10.10.2022

im Original gez.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

im Original gesiegelt
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 19 wurde am 10.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.19 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.19 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 10.10.2022

im Original gez.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

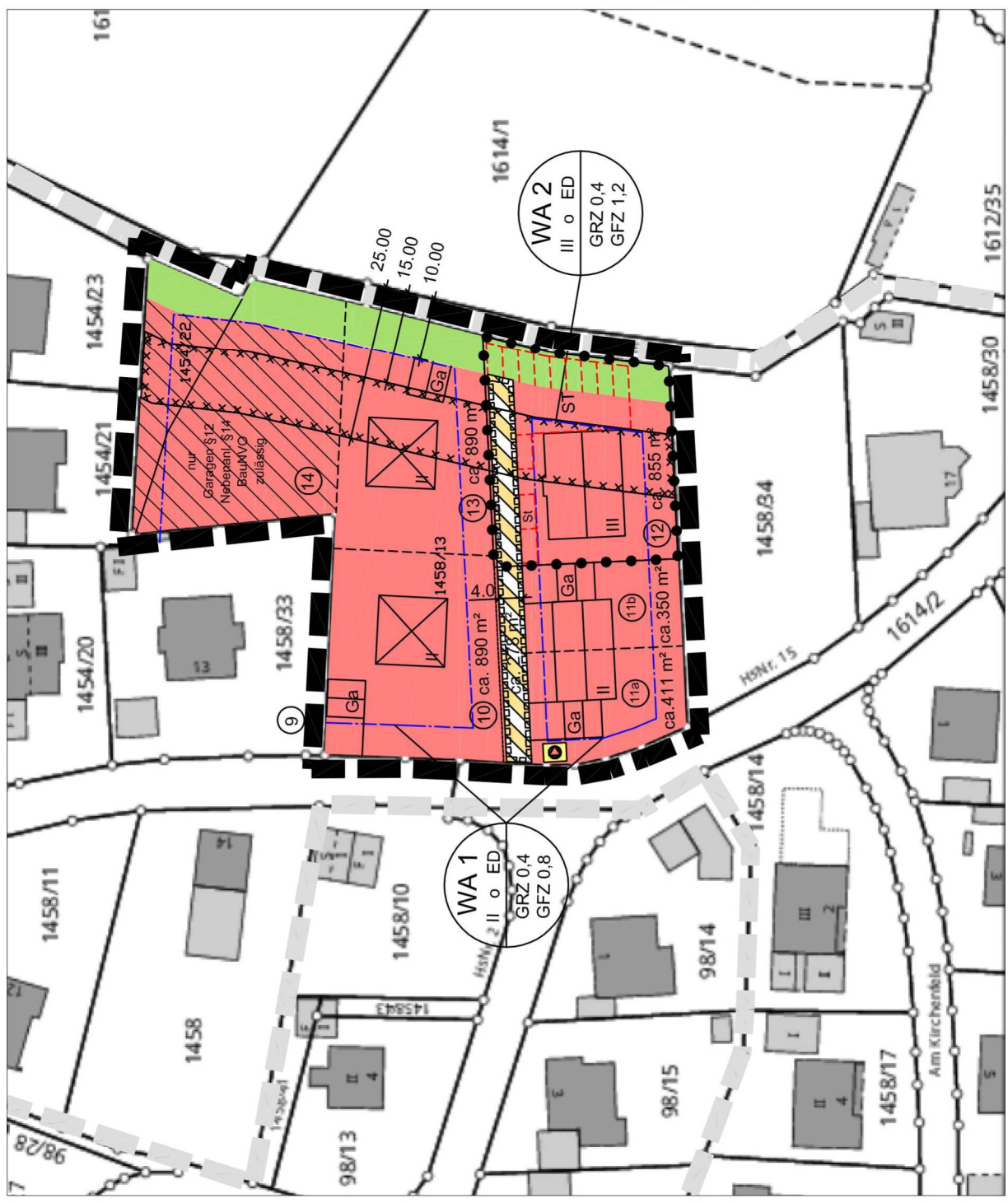
im Original gesiegelt
(Siegel)

Planliche Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung
- GFZ Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zulässig: Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Privater Wohnweg
- Flächen für die Abfallentsorgung
- Private Grünflächen
- Flächen für Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Baumfallschutzzone 25 m)
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 19
- Geltungsbereich B-Plan "Steinberg"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Bestehende Bebauung Nebengebäude
- Geplante Bebauung
- Geplante Garage, Standort innerhalb der Baugrenzen frei wählbar
- geplante Grundstücksgrenze



Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 M = 1:1000
 Stand 16.11.2021



Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Steinberg“ einschließlich der relevanten Deckblätter Nr. 1, 2 und 14.

Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- zu 2 Maß der baulichen Nutzung
- zu 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WA 1: II zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
WA 2: III zulässig Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
- zu 2.3 Grundflächenzahl (höchstzulässig)
WA 1: GRZ 0,4
WA 2: GRZ 0,4
- zu 2.4 Geschossflächenzahl (höchstzulässig)
WA 1: GFZ 0,8
WA 2: GFZ 1,2
- 2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke
350 m²
- 2.6 Anzahl der Wohneinheiten
WA 1: je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
WA 2: je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 2.7 Bauverpflichtungen
Für Parzelle 10 und Parzelle 12 wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren festgesetzt. Die Wohngebäude müssen 5 Jahre nach in Kraft treten des Deckblatts Nr. 19 bezugsfertig hergestellt sein. Die Parzellen sind notariell zu beurkunden.
- 2.8 Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke
Die Baumfallzone beträgt 25 m ab der Grenze des Waldgrundstücks auf Flur-Nr. 1614/1, Gemarkung Kirchberg.
Wohngebäude dürfen maximal bis auf 15 m an die Grenze dieses Waldgrundstücks heranreichen.
Wohngebäude, die in die Baumfallzone hineinreichen (Bereich zwischen 15 m und 25 m vom Waldrand entfernt) dürfen nur mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden.
Im Genehmigungsverfahren ist der statische Nachweis in prüffähiger Form vorzulegen. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung ist der Bauherr/Antragsteller für die Vorlage des statischen Nachweises und dessen Ausführung verantwortlich und haftet dafür.
Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen ohne besondere Vorkehrungen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.
Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall freizustellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art.81 BayBO)

zu 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu B)

Dachform Satteldach, **Walmdach, Pultdach**

Dachneigung Satteldach, **Walmdach 12° - 30°**
Pultdach 5° - 12°

Wandhöhe WA 1: max. **7,00 m**
WA 2: max. **10,00 m**

zu 0.3 Garagen- und Nebengebäude

zu A) Flachdach:

Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

zu 0.4 Dacheindeckung

zu A) Material:

Bleiblech darf nicht verwendet werden und unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche müssen bei einer Fläche von über 50 m² einen Filter für das Niederschlagswasser haben.

zu B) Farben:

dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

0.6 Stellplätze und Garagenvorplätze

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Zulässige Stellplätze im Bereich der privaten Grünfläche (WA 2) sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

0.7 Mülltonnenplätze

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

0.8 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen ausgerundet an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

0.9 Entwässerung Oberflächenwasser

Auf den Grundstücken sind ausreichend dimensionierte Zisternen (mind. 6 m³) 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.

Hinweise

1. **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 3 BayBO festgesetzt.
2. **Hinweis auf Art 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO**
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte "Schottergärten" sind demnach nicht zugelassen.
3. **Grundwasser**
Die Grundwasserverhältnisse sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Falls die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse ergibt, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können, sind dagegen bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.
4. **Schutz des Oberbodens**
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Es ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.
5. **Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
6. **Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen.**
Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen. Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Maßnahmen und Pflanzungsarbeiten exakt zu klären. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH für die Elektroleitungen, bzw. mit den Stadtwerken Passau für die Gasleitungen, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Leitungen sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind die Pläne rechtzeitig vor Arbeitsbeginn der Bayernwerk Netz GmbH sowie den Stadtwerken Passau vorzulegen, und mit diesen abzustimmen. Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen.
7. **Grunddienstbarkeiten**
Bei der Vermessung der einzelnen Parzellen müssen jeweils für die Zufahrten über andere Grundstücke Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.
8. **Hinweise zur Stromversorgung**
Kabel:
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabung je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Kabeln der Bayern Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen 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 der Bayern Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird seitens der Bayern Netz GmbH darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayern Netz GmbH 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.

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

9. Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

10. Hinweis zur Hangwassergefährdung

Es wird empfohlen die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die neu zu errichtenden Gebäude eindringen kann.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg beantragt mit Schreiben vom 01.09.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“, um im Rahmen einer Nachverdichtung drei freistehende Einfamilienwohnhäuser und zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohnungen errichten zu können. Zwischenzeitlich wurde mit dem Antragsteller und der Gemeinde abgestimmt, dass der Planung zwei freistehende Einfamilienwohnhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden soll.

Die ursprünglich laut Bebauungsplan im Süden der Flur-Nr. 1458/13 verlaufende Planstraße B wird zur überörtlichen Anbindung des Baugebiets an die weiter östlich verlaufende Kreisstraße nicht mehr benötigt, da an anderer Stelle erfolgt, und kann ersatzlos entfallen.

Aus o.g. Gründen ist eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich des Deckblatts erforderlich.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2021 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

1.3.1 Der Bebauungsplan „Steinberg“ ist seit dem 06.03.1974 rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan von 1974 (Urfassung) liegt die nördliche Teilfläche des Deckblatts Nr. 19 noch außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anhang 1).

Mit Deckblatt Nr. 1 vom 01.09.1976 wurde der Geltungsbereich der Urfassung am östlichen Rand zurückgenommen.

Mit Deckblatt Nr. 2 vom 18.04.1977 wurde der Geltungsbereich der Urfassung nach Norden erweitert. Damit sind alle Flächen des Deckblatts Nr. 19 bereits im Deckblatt Nr. 2 planungsrechtlich erfasst. Dargestellt sind 5 Parzellen Nr. 10-14.

Die Erschließung erfolgt über die im Süden dargestellte Planstraße B und eine östlich geplante Stichstraße mit Wendehammer (Anhang 2).

Mit Deckblatt Nr. 14 vom 02.07.1998 wurde der Grenzverlauf zwischen Parzelle 9 und 10 neu geregelt.

1.3.2 Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 19 erfolgt im Regelverfahren.

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 WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt (Anhang 3).

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 4.950 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke Flur-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg sind in Besitz des Antragstellers.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 19 liegt ca. 0,5 km südlich der Ortsmitte von Kirchberg.

b) Art und Maß der Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 2) ist der Planbereich als WA Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dargestellt ist die Aufteilung in 5 Parzellen (Nr. 10 bis 14), jeweils bebaubar mit II Vollgeschossen. GRZ 0,4; GFZ 0,8

c) Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich des Deckblatts Nr. 19 grenzt im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Steinberg“ an.

Die in der Urfassung dargestellte Planstraße auf der südlichen Teilfläche und die östliche Stichstraße mit Wendehammer wurden in der Vergangenheit nicht umgesetzt.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

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

e) Vegetation

Die grünordnerischen Festsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplans an der Südgrenze der Parzelle 9 (anzupflanzende bzw. zu erhaltende Baumgruppen) sind vorhanden, und bleiben von den Planungen des Deckblatts Nr. 19 unberührt. Der Planbereich des Deckblatts selbst ist nicht durchgrünt. Der Planbereich wird derzeit als Wiesengrundstück genutzt.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule liegen etwa 0,25 km nördlich, Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf etwa 0,5 km nördlich. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasserentsorgung gemeindliches Kanalnetz, Mischsystem

Niederschlagswasser gemeindliches Kanalnetz, Mischsystem

Wasserversorgung durch Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald im Auftrag der Stadtwerke Passau

Löschwasserversorgung Aus dem Trinkwassernetz ist eine max. Löschwassermenge von 43 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden. Es fehlen demnach 5 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Bei Bedarf steht ein sich im näheren Umfeld (300 m) befindender Hydrant mit einer zweiten Hauptleitung zur Verfügung (Anwesen Thalham 12 a neben Staatsstraße 2323).

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 zwei Einfamilienwohnhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungen auf Flur - Nr. 1458/13 und 1454/22 zu schaffen.

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".

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebiets sind nur Nebenanlagen und Garagengebäude zulässig.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung werden 2 Bereiche festgesetzt:

WA 1: analog zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans: EG+OG, II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; GRZ 0,4 GFZ 0,8

WA 2: EG+OG+OG, III zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze; GRZ 0,4 GFZ 1,2

3.4 verkehrliche Erschließung

Die Anbindung erfolgt im Westen an die angrenzende Ortsstraße „Am Steinberg“. Die Parzellen 12, 13 und 14 sind über eine private Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen.

3.5 Grünordnung

Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung nicht betroffen.

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich ein ca. 50-jähriger Fichten-Waldbestand an. Im Übergangsbereich von der geplanten Bebauung zum Waldrand wird ein privater Grünstreifen festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen.

3.6 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

3.7 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz

Niederschlagswasser Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz

Stromversorgung	Anschluss an bestehendes Netz
Müllbeseitigung	durch die ZAW Donau-Wald gegeben;
Telekommunikation	bestehendes Telekommunikationsnetz

3.9 Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Steinberg“ einschließlich der relevanten Deckblätter Nr. 1, 2 und 14.

Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

zu 2 Maß der baulichen Nutzung für WA 2

zu 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA 1: II zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

WA 2: III zulässig Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

Begründung:

Für das WA 1 werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze übernommen.

Für das WA 2 werden 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird dem Grundgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen, und für die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses wirtschaftliche Voraussetzung geschaffen.

zu 2.3 Grundflächenzahl (höchstzulässig)

WA 1: GRZ 0,4 WA 2: GRZ 0,4

Begründung:

Für das WA 2 wird die Grundflächenzahl der Urfassung übernommen.

Dies ist nach Baunutzungsverordnung §17 Abs.1 zugleich das Höchstmaß für ein allgemeines Wohngebiet WA.

zu 2.4 Geschossflächenzahl (höchstzulässig)

WA 1: GFZ 0,8

WA 2: GFZ 1,2

Begründung:

Für das WA 2 wird die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 angehoben. Dies ist nach Baunutzungsverordnung §17 Abs.1 zugleich das Höchstmaß der Geschossflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet WA.

2.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

350 m²

Begründung:

Um dem Ziel einer Nachverdichtung nicht entgegenzustehen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke von 450 m² auf 350 m² reduziert.

2.6 Anzahl der Wohneinheiten

WA 1: je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig

WA 2: je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig

Begründung:

Das Baugebiet ist überwiegend von 1- und 2- Familienwohnhäusern geprägt. Um einen maßvollen Geschosswohnungsbau sicher zu stellen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen als Höchstmaß festgesetzt.

2.7 Bauverpflichtungen

Für Parzelle 10 und Parzelle 12 wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren festgesetzt. Die Wohngebäude müssen 5 Jahre nach in Kraft treten des Deckblatts Nr. 19 bezugsfertig hergestellt sein. Die Parzellen sind notariell zu beurkunden.

Begründung:

Im Ortsteil Kirchberg mangelt es an verfügbaren Bauparzellen, sowie an einem Angebot von Geschosswohnungen. Um zeitnah Abhilfe zu schaffen wird für einen Teil der Parzellen eine Bauverpflichtung festgesetzt.

2.8 Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke

Die Baumfallzone beträgt 25 m ab der Grenze des Waldgrundstücks auf Flur-Nr. 1614/1, Gemarkung Kirchberg.

Wohngebäude dürfen maximal bis auf 15 m an die Grenze dieses Waldgrundstücks heranreichen.

Wohngebäude, die in die Baumfallzone hineinreichen (Bereich zwischen 15 m und 25 m vom Waldrand entfernt) dürfen nur mit Massivdecken über den Wohngeschossen und statischen Nachweisen bzgl. Baumfall errichtet werden.

Im Genehmigungsverfahren ist der statische Nachweis in prüffähiger Form vorzulegen. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung ist der Bauherr/Antragsteller für die Vorlage des statischen Nachweises und dessen Ausführung verantwortlich und haftet dafür.

Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen ohne besondere Vorkehrungen auch innerhalb der Baumfallzone errichtet werden.

Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 1614/1 sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall freizustellen.

Begründung:

Zur Beurteilung der Gefahren durch Baumfall aus dem östlich angrenzenden Waldgrundstück fand ein Vororttermin mit dem Forstamt statt. Um die beabsichtigte Bebauung realisieren zu können, sind aus forstfachlicher Sicht o.g. Festsetzungen einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art.81 BayBO)

zu 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu B)

Dachform Satteldach, **Walmdach, Pultdach**

Dachneigung Satteldach, **Walmdach 12° - 30°**
Pultdach 5° - 12°

Wandhöhe WA 1: max. **7,00 m**
WA 2: max. **10,00 m**

Begründung:

Für den Geltungsbereich des Deckblatts werden weitere Dachformen zugelassen, um dem Zeitgeschmack (Walmdach) und der Wirtschaftlichkeit (Pultdach) beim Bau der Mehrfamilienwohnhäuser Rechnung zu tragen. Zudem bieten nach Süden geneigte Pultdächer die doppelte Fläche für die Montage von Solar- oder PV-Anlagen als Satteldächer.

Zur Erläuterung der zulässigen Wandhöhe im WA 2 siehe Schemaschnitt (Anlage 5)

zu 0.3 Garagen- und Nebengebäude

zu A) Flachdach:

Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

Begründung:

Um hässliche Dachaufsichten auf Garagenflachdächer zu vermeiden, sind diese nur

als Gründach zulässig

zu 0.4 Dacheindeckung

dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

Begründung:

Die in der Urfassung zulässigen Farben werden um den Farbton ziegelrot ergänzt. Die im Umfeld vorhandenen Dacheindeckungen sind vorwiegend ziegelrot.

0.6 Stellplätze und Garagenvorplätze

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Betonpflaster. Zulässige Stellplätze im Bereich der privaten Grünfläche (WA 2) sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

Begründung:

Festsetzung, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dient: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.

0.7 Mülltonnenplätze

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

0.8 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu **1,50 m** zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen ausgerundet an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

0.9 Entwässerung Oberflächenwasser

Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) 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:

Festsetzung, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dient: Rückhaltung Niederschlagswasser

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 Naturhaushalts 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 zur Änderung durch Deckblatt erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der bisher festgesetzten Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet waren bisher bereits Eingriffe gegeben. Die für die Eingriffsschwere maßgeblichen Parameter (Wohnbebauung mit GRZ > 0,35 Typ A) bleiben durch die Änderungen mit Deckblatt Nr. 19 gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert.

Durch Wegfall von Erschließungsstraßen und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (durchlässige Beläge bei Stellplatzflächen) wird der Versiegelungsgrad ins-

gesamt reduziert und mit Umsetzung der Planung die Eingriffsschwere gegenüber der ursprünglichen Planung minimiert.

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. 19 (Flur - Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg) ist vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg“ einbezogen. Städtebauliche Festsetzungen wurden für den Bereich zuletzt durch Deckblatt Nr. 2 getroffen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 0,5 km südlich der Ortsmitte von Kirchberg. Kindergarten und Schule liegen etwa 0,25 km nördlich, Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf etwa 0,5 km nördlich. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1458/13 und 1454/22, Gemarkung Kirchberg beantragt mit Schreiben vom 01.09.2021 die Änderung des Bebauungsplan „Steinberg“, um im Rahmen einer Nachverdichtung drei freistehende Einfamilienwohnhäuser und zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohnungen errichten zu können. Zwischenzeitlich wurde mit dem Antragsteller und der Gemeinde abgestimmt dass der Planung zwei freistehende Einfamilienwohnhäuser, ein Doppelhaus und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden soll.

Die ursprünglich laut Bebauungsplan im Süden der Flur-Nr. 1458/13 verlaufende Planstraße B wird zur überörtlichen Anbindung des Baugebiets an die weiter östlich verlaufende Kreisstraße nicht mehr benötigt, da an anderer Stelle erfolgt, und kann ersatzlos entfallen.

Aus o.g. Gründen ist eine städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 19 erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.950 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Da 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. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der bisher festgesetzten Nutzung als **Allgemeines Wohnbaugebiet**.

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Auswirkungen:

Von den durch die Planung (zusätzliche Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus) ausgehenden Wirkungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen) ist die angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Abweichend von der bisherigen Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen werden für einen Teilbereich des Geltungsbereichs auch 3 Vollgeschosse zugelassen, was zu einer visuellen städtebaulichen Verdichtung und massiverer Bebauung führt.

Bewertung:

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. Die städtebauliche Verdichtung ist wünschenswert und hinnehmbar.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen 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:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Hausgärten mit entsprechenden Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Das Höchstmaß der zulässigen Bebauung ist durch Baufenster und Grundflächenzahl bestimmt. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl bleibt durch die Planung unberührt, die Fläche der Baufenster erhöht sich geringfügig. Durch die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs entfällt sowohl die südliche Planstraße, als auch die Stichstraße am östlichen Rand des Gebiets.

Bewertung:

Hinsichtlich dem Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Planung keine Auswirkungen. Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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: Durch Überbauung und Erschließungsflächen ist die Bodenversiegelung unvermeidbar.

Bewertung:

Hinsichtlich dem Schutzgut Boden hat die Planung keine Auswirkungen. Die Eingriffe in den Boden sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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:

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben.

Bewertung:

Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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.

Bewertung:

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien). Durch die Festsetzung eines Grünstreifens beim Übergang zu der östlich angrenzenden Waldfläche ergibt sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

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 Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

i) Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen	keine Auswirkungen
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	keine Auswirkungen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	keine Auswirkungen
Luft und Klima	Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	keine Auswirkungen
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

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

3 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. ermittelten nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima waren bereits vor der Deckblattänderung zulässig.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund dem Wegfall der bisher geplanten Planstrasse im Süden ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwingend erforderlich.

4. 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. Darüber hinaus wird festgesetzt:

- für neu zu errichtende Stellplätze, dass sie mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern sind. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wasserdurchlässiges Betonpflaster

- dezentrale Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

- landschaftsbildprägende Maßnahmen: private Grünfläche als Abgrenzung zum Waldrand

Durch die vorliegende Planung entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten:

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

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: *** sehr erheblich / ** erheblich / * weniger erheblich / - nicht erheblich.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

7. Maßnahmen zur Überwachung

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steinberg“ (Deckblatt Nr.2, Anhang 2) für eine Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen der vorgesehenen städtebaulichen Verdichtung und den damit verbundenen planlichen und textlichen Festsetzungen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden u. Wasser, welche durch die städtebauliche Neuordnung des Gebiets entstehen, waren bereits vor der Deckblattänderung zulässig.

Einer städtebaulich wichtigen Bedeutung ist die Festsetzung eines Grünstreifens beim Übergang zu der angrenzenden Waldfläche beizumessen.

Aufgestellt:

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

Passau, den 20.01.2022

ergänzt: 20.06.2022

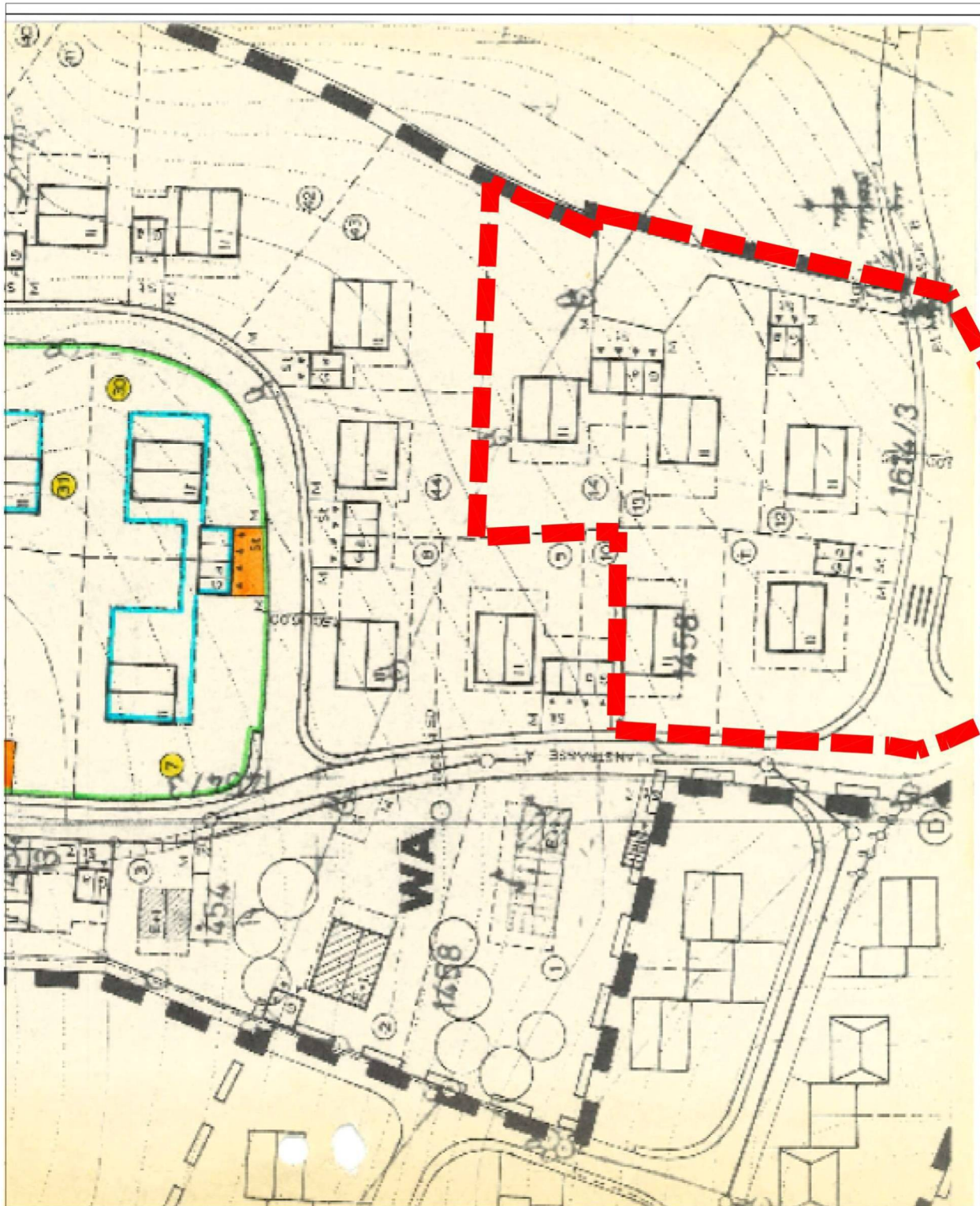
.....
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

Siegel





Anhang 1
Ursprungsplan





Anhang 3
Luftbild + Parzellenkarte



Anhang 4
Flächennutzungsplan

