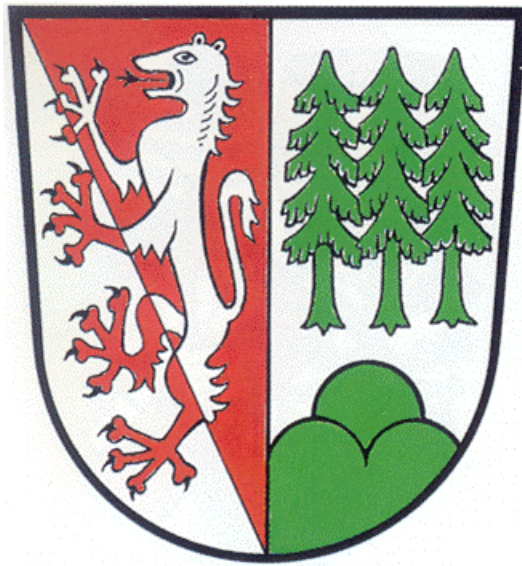


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan Gottingerberg Änderung mit Deckblatt Nr. 38

Endfassung vom 12.03.2025

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 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 16.01.2024 bis 16.02.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 16.01.2024 bis 16.02.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 14.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.03.2025 das Deckblatt Nr. 38 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 19.02.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 19.02.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 wurde am 20.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.38 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.38 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 20.02.2026 im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Festsetzungen durch Planzeichen



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

Kartengrundlage:
Flurkarte M = 1:1000
Stand 14.06.2023

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1.5  zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss und ausgebautes
Dachgeschoss (= kein Vollgeschoss)

GRZ = 0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmass
GFZ = 0,8 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmass

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.1.4 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 - - - - - Baugrenze

6. Verkehrsflächen

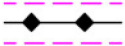
6.1  Strassenverkehrsfläche öffentlich

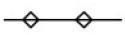
6.1.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege

6.1.2  private Verkehrsfläche, Anliegerweg

6.1.6  Strassenbreite, geplant

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

8.1  oberirdische Versorgungsleitung mit Nennspannung,
Masten und Schutzzone

8.4  unterirdische Versorgungsleitung

9. Grünflächen

9.1  Private Grünfläche

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

13.2  Anpflanzung von Bäumen

 Anpflanzung von Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.13    Geltungsbereich Gottingerberg Deckblatt Nr. 38

   Geltungsbereich Gottingerberg Urfassung

   Geltungsbereich Gottingerberg Deckblatt Nr. 19

Hinweise

 Bestehende Flurstücksgrenze
Flurnummer

 Bestehende Bebauung

 Bestehende Bebauung Nebengebäude

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilungen

54 | 700 m² Parzellennummerierung | Flächenangabe

 Vorgeschlagene Bebauung mit Vorschlag zur Hauptfirststrichtung

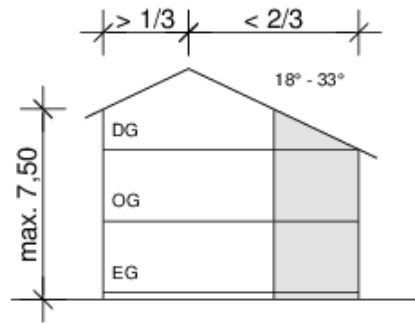
 Vorgeschlagene Bebauung Garage

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Gottingerberg einschließlich Deckblatt 20 (Ergänzung der textl. Festsetzungen). Abweichend / ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 (westliche Teilfläche von Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach) festgesetzt:

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.23 bis 0.26 Dachform zusätzlich zulässig:
- asymmetrisches Satteldach mit beidseitig einheitlicher Dachneigung;



- versetztes Pultdach, mit einheitlichen Dachneigungen;
Dachdeckung zusätzlich zulässig: Pfannen ziegelrot,

- Solar- u. PV-Anlagen nur dachparallel zulässig

- Dachneigung Satteldach: 18° - 33°
versetztes Pultdach: 7° bis 28°

- 0.23 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) und **ausgebautes Dachgeschoss** (kein Vollgeschoss)

- Kniestock zulässig, die Höhe ergibt sich aus der zulässigen max. Wandhöhe

- Dachgauben Festsetzung aus Deckblatt Nr. 20:
zulässig ab 28° Dachneigung; Zulässig sind nur Dachgauben ohne Dachüberstand. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgauben max. 1,50 m²

- Wandhöhe (Traufhöhe) ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 7,50 m

0.3 Garagen und Nebengebäude

Offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

Für Carports und Garagen sind auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig (0° bis 5°). Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

0.5 Entwässerung Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im modifiziertem Mischsystem. Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

0.61 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken

- auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 400 m² Freifläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.
- Pflanzung von heimischen Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin
- die nicht überbauten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- Pflanzungen im Einmündungsbereich von Strassen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern, Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, usw. zu beachten. Der gesetzliche Grenzabstand von Pflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist einzuhalten.
- Serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen.

Artenauswahl für Neupflanzungen

Artenliste 1, Hochstamm 3xv.mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Prunus avium „Plena“	- gefüllte Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde in Sorten

Artenliste 2, Altheimische Bäume und Sträucher, Heister 2xv.mB, 150-175 cm

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- zweigriffliger Weiß-Dorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Sommer-Eiche, Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze zu verwenden, insbesondere:

verpflanzte Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ligustrum spec.	- Liguster
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix purpurea	- Korb-Weide

Sambucus nigra	- Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Viburnum spec.	- Schneeball

Für geschnittene Hecken wird empfohlen eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

verpflanzte Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornell-Kirsche
Crataegus spec.	- Weiß-Dorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Ligustrum spec.	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung zu erfolgen.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen (Vermeidungsmaßnahmen)

Wasserhaushalt

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (6.000 l) zur Gartenbewässerung,
- Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bodenschutz

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung berücksichtigen

Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen

- Sockelmauern bei Zäunen

0.62 Festsetzungen für die Ausgleichsfläche (externe Ausgleichsfläche)

Zum Ausgleich des Eingriffs sind gemäß Bilanzierung (siehe Anhang 4, Gutachten „Eingriffsregelung zum Bebauungsplan) 1.270 m² Ausgleichsfläche auf einer süd-östlichen Teilfläche von Flur-Nr. 1018, Gemarkung Tiefenbach umzusetzen.

Gestaltungsziele

Entwicklung eines geschlossenen, aus standortgerechten Arten aufgebauten Gehölzbestandes; Verbesserung von Naturnähe und Gewässerfunktion;
Strukturelle Aufwertung des Gewässerabschnittes durch Eigendynamik;
Umwandlung der Fichtenmonokultur in Mischbestand

Zielvegetation

Naturnaher Gehölzbestand als Gehölzsaum an Bachlauf;

Pflegeziele

sich selbst überlassene Entwicklung eines standortgerechten, mehrschichtigen und ungleichaltrigen Ufergehölzbestands;

1. Anlage von Gehölzen

Pflanzung standortgerechter Gehölzbestände zur Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen: Anlage von flächigen Gehölzbeständen

Der komplette Bestand wird durch eine flächige Anpflanzung von Baum- und Strauchgehölzen angelegt. Bei der Artenverteilung der Gehölze sind die Standortbedingungen am Einbauort zu beachten.

Es sind Gehölzjungpflanzen (z. B. Erle) zu verwenden. Unter Gehölzjungpflanzen sind wurzelnackte, zweimal verschulte Sämlinge zu verstehen (2 x v. S). Die gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Vorkommens und Herkunftsgebiete:

Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Neben der Pflanzung von Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3 ist auch eine Pflanzung mit Forstware entsprechender Herkunft erlaubt.

Flächige Gehölzbestände lassen sich in Kern- (gewässernah), Mantel- und Saumzone gliedern. Bei schmalen Ufergehölzbeständen stellt sich meistens nur eine Kernzone aus Baumschicht und Strauchunterwuchs ein. Bei flächigen Pflanzungen sind daher Arten der Kern-, Mantel- und Saumzone auszuwählen und entsprechend ihrer Zugehörigkeit auf der Pflanzfläche anzuordnen und zu pflanzen. Dabei sollte ebenfalls die Beschattung beachtet werden, die höhere Gehölze auf niedrige ausüben können. In vorwiegend besonnten Bereichen des Bestandes sollten lichtbedürftige Arten gepflanzt, in beschatteten Saumbereichen sollten schattenverträgliche Arten angeordnet werden (z.B. Gewöhnliches Pfaffenhütchen u. Schwarzer Holunder)

Auswahl geeigneter Gehölze

Kernzone:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mantelzone:

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Saumzone:

Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise zur Pflanzung

- Baumanteil 30 %, Strauchanteil 70 %
- Pflanzung in Gruppen zu jeweils 3 bis 7 Stück je Art
- Pflanzung in Reihen, Anordnung gemäß Vorkommen in Kern-, Mantel-, u. Saumzone

- Pflanzabstand in der Kernzone 1,3 m, Reihenabstand 1,8 m, Pflanzabstand in der Mantelzone 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m
- Beachtung der Ausrichtung des Bestandes zur Sonne, d. h. schattenverträgliche Gehölze auf der Schattenseite des Bestandes pflanzen
- Zur Feldseite buchtenreichen Rand durch unregelmäßige Unterbrechungen der Pflanzreihen ausbilden
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein geeignetes Mittel zu verwenden, ein Wildschutzzaun ist nicht zwingend notwendig.

2. Umwandlung der Fichtenmonokultur

Im Bereich der Fichtenmonokultur vorsichtige Entnahme einzelner älterer Bäume und Ersatz durch Eiche, Ahorn oder Buche.

Die gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Vorkommens und Herkunftsgebiete:

Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Neben der Pflanzung von Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3 ist auch eine Pflanzung mit Forstware entsprechender Herkunft erlaubt.

Auswahl geeigneter Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

3. Umgang mit bestehenden Hochstaudenfluren

Im südlichen Teil der geplanten Ausgleichsfläche ist eine Hochstaudenflur vorhanden, diese darf nicht überpflanzt werden.

4. Umgang mit Totholz

In der freien Landschaft, in naturnahen Gehölzbeständen und im Wald sind Ablagerungen aus Treibgut und Totholz als Ausgangspunkte für die Entwicklung wertvoller Strukturen an Sohle, Ufer und Lauf vollständig zu erhalten und nicht zu beraumen.

5. Allgemeines

Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des ersten Vorhabens im Geltungsbereich des Deckblatts 38 folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Ausfälle bei den Baumpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflanzplan nachzuweisen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Langfristig sollen auf der Fläche 1 – 2 Biotopbäume und 5 – 10 fm Totholz erhalten bleiben.

6. Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Sofern die Ausgleichsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegt oder sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist eine dingliche Sicherung notwendig. Die Grunddienstbarkeit soll zugunsten des Freistaates

Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und der Gemeinde Tiefenbach erfolgen.

0.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Erschließungsträger (Telekom Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerke Passau) dinglich zu sichern.

0.8 Geländegestaltung

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen an den Grundstücksgrenzen an das ursprüngliche Gelände anschließen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

0.9 Stützmauern

Freiächchengestaltungsbedingte Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,0 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere entlang der Grundstücksgrenze) sind nicht zulässig. Gestaltung der Stützmauern: zulässig sind Gabionen, Bruchsteinmauern, Spaltsteinmauersysteme;

Hinweise

1. Abfallrecht

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

§ 5 Anschluss- und Überlassungszwang

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

§ 11 Benutzung, Bereitstellung der Abfallbehältnisse im Holsystem

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

Die mit dem Sammelfahrzeug befahrbare nächstgelegene Straße ist die Gottinger Straße, Flur-Nr. 1031, Gemarkung Tiefenbach. Die im Geltungsbereich des Deckblatts liegende private Stichstraße wird vom Sammelfahrzeug nicht befahren.

2. Immissionsschutz

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

3. **Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen**
Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.
4. **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.
5. **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.
6. **§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BnatSchG**
Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
7. **Abstandsflächen**
Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.
8. **Bodenschutz**
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.
Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen).
9. **Bauverpflichtungen**
Für zwei Parzellen wird im städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) eine Bauverpflichtung von 5 Jahren vereinbart. Die Wohngebäude müssen 5 Jahre nach in Kraft treten des Deckblatts Nr. 38 bezugsfertig hergestellt sein.
10. **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Tiefenbach (Stellplatzsatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Mit E-Mail vom 11.04.2023 beantragen Bauwillige die Erweiterung des Bebauungsplans Gottingerberg um drei Bauparzellen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.04.2023 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan WA Gottingerberg ist seit 09.08.1977 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 38 erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

In dem seit 02.11.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt nicht, weil

- der Grad der Abweichung im Verhältnis zum rechtsgültigen Bebauungsplan WA Gottingerberg verhältnismäßig gering ist, und somit die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben ist

- die Erweiterung des Geltungsbereichs der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

- die Ziele der Raumordnung unberührt bleiben

- anzunehmen ist, dass die Erweiterungsfläche den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung (2024) in dem betroffenen Bereich aktualisiert.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau-gesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungs-planes gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschafts-plans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Flächennut-zungsplan weist im Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend der Antragstellung.

Die Größe des Planbereichs beträgt 2.925 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Flur-Nr. 1023	2.400 m²	Landwirtschaftliche Nutzfläche Privater Eigentümer
Flur-Nr. 1031	525 m²	Straßenverkehrsfläche Gemeinde Tiefenbach

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage

Bauplanungsrechtlich liegt der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 im Außenbereich, unmittelbar an die bestehende Bebauung „Gottingerberg“ angrenzend. Der Planbereich liegt ca. 750 m nord-östlich der Ortsmitte von Tiefenbach.

b) Art und Maß der Nutzung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 38 wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

c) Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 ist im Norden an eine öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße) angebunden, Flur-Nr. 1031, Gottinger Straße.

d) Grünordnung

Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung nicht betroffen, da im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Eingrünungsstrukturen im westlich angrenzenden Baugebiet sind im Bereich der Erweiterungsfläche wenig ausgeprägt. Allerdings bestehen hier auch keine grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

e) Baustruktur, Landschaftsbild

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

Die Geländefläche ist leicht geneigt, zunächst von Nord nach Süd auf ca. 2/3 der Fläche leicht ansteigend, im letzten 1/3 wieder abfallend.

f) Vegetation

Die Vegetation entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche. Ca. 1.845 m² werden als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet (4-malige Mahd, Verzicht auf synthetisch-mineralische Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Ca. 555 m² sind Bestandteil einer größeren Ackerfläche.

g) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 750 m entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

h) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasserentsorgung	Gemeindlicher Mischwasserkanal im Bereich der Gottinger Straße endet in etwa mit Einmündung der Zellinger Straße (mit Beginn der Flur-Nr. 1031).
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau im Bereich der Gottinger Strasse
Stromversorgung	Niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG im Bereich der Gottinger Strasse.
20-KV- Freileitung	Im Bereich der Parzelle 54 endet eine von Nord-Osten kommende 20-KV-Freileitung und wird unterirdisch im Bereich der privaten Grundstücksflächen weitergeführt.
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

3. Planung

3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für 3 Bauparzellen zu schaffen. Die Parzellenummerierung des Ursprungsplans wird fortgeführt (54 bis 56).

a) Art der baulichen Nutzung

Analog zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans: WA, allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-4 BauNVO

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden analog zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans übernommen. Zusätzlich zu den bisher festgesetzten Gebäudetypen ist ein weiterer Gebäudetyp zulässig, und zwar:

2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) *und* **ausgebautes Dachgeschoss** (kein Vollgeschoss)

c) verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über die im Norden angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Flur-Nr. 1031, Gottinger Straße). Der Ausbau der Gottinger Straße erfolgt mit einer Breite von 4,50 m und mit einseitigem Gehweg in einer Breite von 1,50 m. Die beiden südlich im Geltungsbereich liegenden Parzellen werden über einen privaten Wohnweg (4,00 m) erschlossen.

d) Grünordnung

Die Planung sieht die Eingrünung des neuen Ortsrands zur freien Landschaft hin vor. Zudem ist für jede Parzelle die Platzierung eines weiteren „Hausbaums“ vorgesehen.

e) Baustruktur, Landschaftsbild

Die Baustruktur entspricht dem westlich angrenzenden Wohnbaugebiet. Aufgrund der kleineren Grundstücksflächen gegenüber dem bestehenden Baugebiet Gottingenberg ist mit einer städtebaulichen Verdichtung zu rechnen.

f) Vegetation

Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

g) Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

h) Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung Anschluss an bestehendes gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem)

Niederschlagswasser Ableitung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in Zisternen zwischengespeichert. Auf dem Grundstück ist eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) 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.

Stromversorgung Anschluss an bestehendes Netz

20-KV- Freileitung Der Schutzzonenbereich der 20-KV-Freileitung wurde mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. In Mastnähe beträgt der von Bebauung freizuhaltende Bereich beidseitig 5,50 m. Die Schutzzone weitet sich im Verlauf von 40 m auf

	beidseitig 7,50 m auf.
Müllbeseitigung	durch ZAW Donau-Wald; An den Leerungstagen sind die Tonnen im Bereich der Gottinger Straße (Flur-Nr. 1031) aufzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird im Deckblatt gegeben.
Telekommunikation	bestehendes Telekommunikationsnetz
Löschwasserver-sorgung	Für das Plangebiet wird eine auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach sich befindende Güllegrube als Löschwasserzisterne mit mind. 100 m³ Volumen dinglich gesichert. Die Grunddienstbarkeitsurkunde liegt der Gemeinde vor.

3.2 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 liegt angrenzend an landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

3.3 Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Gottingenberg einschließlich Deckblatt 20 (Ergänzung der textlichen Festsetzungen). Ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts 38 festgesetzt:

3.3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Neben der bisher ausschließlich zulässigen Dachform „Satteldach“ sind für den Geltungsbereich auch asymmetrische Satteldächer mit beidseitig einheitlicher Dachneigung, sowie versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 7° bis 28° mit einheitlichen Dachneigungen zulässig.

Begründung:

Die Zulässigkeit von asymmetrischen Dachformen ermöglicht südorientierte Dachflächen im Verhältnis zu nordorientierten Dachflächen flächenmäßig größer auszubilden. Hierdurch sind für PV- und Solaranlagen optimalere Installationsbedingungen gegeben.

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

Begründung:

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

Der untere Wert der zulässigen Dachneigung wird von 25° auf 18° abgesenkt.

Begründung:

Um beim Gebäudetyp EG + OG als Vollgeschoss raumhaltige Dachkonstruktionen auszuführen, ist es von Vorteil mit flacheren Dachneigungen geringere Raumhöhen im Firstbereich zu bewerkstelligen.

Die bisher festgesetzten Gebäudetypen werden um den Typ Erdgeschoss und 1 Obergeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) erweitert. Die max. zulässige Wandhöhe wird abweichend von bisher 6,50 m auf 7,50 m festgesetzt.

Begründung:

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in ausgebauten Dachgeschossen entspricht der gewollten städtebaulichen Verdichtung. Das Anheben der zulässigen

Wandhöhe erleichtert die Planung hinsichtlich dem Dachgeschossausbau. Auf eine Festsetzung der max. zulässigen Kniestockhöhe wird verzichtet. Die Kniestockhöhe ergibt sich aus der max. zulässigen Wandhöhe.

3.3.2 Garagen und Nebengebäude

Offene Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

Begründung:

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

Für Carports und Garagen sind auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig (0° bis 5°). Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

Begründung:

Begrünte Flachdächer haben gegenüber normalen Flachdächern bestimmte Eigenschaften, die für den Wasserhaushalt von Bedeutung sind:

- Speicherung des Niederschlagswassers durch Wasserrückhalt (l/m²)
- Abflussminderung und -verzögerung

3.3.3 Entwässerung Oberflächenwasser

Die Entwässerung hat im modifiziertem Mischsystem zu erfolgen. Hierzu ist auf dem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Zisterne (mind. 6 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung u. evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Gottingerberg erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Aus ökologischen Gründen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht die Entwässerung im modifizierten Mischsystem festzusetzen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Rückhaltung des Niederschlagswassers.

3.3.4 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Erschließungsträger (Telekom Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerke Passau) dinglich zu sichern.

Begründung:

zur ordnungsgemäßen Erschließung notwendig

3.3.5 Geländegestaltung

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen an den Grundstücksgrenzen an das ursprüngliche Gelände anschließen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

Begründung:

Vorschriften über die Gestaltung der Geländeflächen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe für Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt.

3.3.6 Stützmauern

Freiflächengestaltungsbedingte Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,0 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere entlang der Grundstücksgrenze) sind nicht zulässig. Gestaltung der Stützmauern: zulässig sind Gabionen, Bruchsteinmauern, Spaltsteinmauersysteme;

Begründung:

Vorschriften über die Gestaltung von Stützmauern sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe von Stützmauern begrenzt.

4. Auswirkungen

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die durch das Deckblatt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2.erweiterte Auflage, 2003. Die Bearbeitung erfolgt im Gutachten „Eingriffsregelung zum Deckblatt Nr. 38 WA Gottingerberg“ (Anhang 4).

Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile des Deckblatts festgesetzt.

4.2 Immissionsbelastungen

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

5. Städtebaulicher Vertrag

Vor Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Deckblatts Nr. 38 ist mit den Antragstellern ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Hierbei werden Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme dem Antragsteller übertragen (sog. Erschließungsvertrag).

Über eine Bauverpflichtung wird gewährleistet, dass die Eigentümer die Grundstücke zeitnah bebauen und somit Wohnraum zur Verfügung stellen. Für zwei Parzellen wird eine Bauverpflichtung von 5 Jahren festgesetzt. Die Wohngebäude müssen 5 Jahre nach in Kraft treten des Deckblatts Nr. 38 bezugsfertig hergestellt sein. Die Parzellen sind notariell zu beurkunden.

6. Anhänge / Anlagen zur Begründung

Anhang 1	Bebauungsplan Urfassung	M 1:1000
Anhang 2	Flächennutzungsplan	M 1:2000
Anhang 3	Luftbild	M 1:2000
Anhang 4	Gutachten zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	9 Seiten
	Architekturbüro A. Rolf vom 14.05.2024	

Begründung Teil 2 / Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung

Angaben zum Standort:

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 (Teilfläche von Flur-Nr. 1028, Gemarkung Tiefenbach) liegt ca. 0,7 km nord-östlich des Ortszentrums von Tiefenbach. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan WA Gottingerberg an.

Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Die Antragsteller beabsichtigen eine Bodennutzungsänderung in eine Wohnbaufläche. Dadurch soll Baurecht für ein 3 Parzellen mit jeweils 1 Wohnhaus, Garagen und Stellplätzen entstehen.

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

Die Größe des Planbereichs beträgt 2.925 m².

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung eines attraktiven Wohngebiets in gut angebundener Lage
- sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch eine dem ländlichen Bereich angemessene Baudichte
- Schaffung von Grünstrukturen zur Eingrünung zur freien Landschaft hin

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- u. Landschaftsplans Tiefenbach (seit 02.11.2004 rechtsverbindlich). Im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es ist geplant den seit 02.11.2004 bestehenden Flächennutzungsplan in naher Zukunft zu überarbeiten. Flächennutzungspläne sollen ca. nach 15 – 20 Jahren neu aufgestellt werden.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der bisher im Flächennutzungsplan festgesetzten Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

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. Die Grundstücke im Geltungsbereich, sowie die bestehenden Nachbarbebauungen, sind von Geruchsbelästigung bei der Düngung von angren-

zenden landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Auswirkungen:

Von den durch die Planung (zusätzliche Wohneinheiten) ausgehenden Wirkungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen) ist die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Abweichend von der bisherigen Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ohne Dachausbau wird für den Geltungsbereich zusätzlich auch ein Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss) 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 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.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Ackerflächen (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), bzw. artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen

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

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

Bewertung

In absehbarem Zeitraum werden im Bereich der neuen Freiflächen (Hausgärten) neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen. Durch die intensive Eingrünung des Geltungsbereichs mit ortstypischen und heimischen Pflanzen wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand aufgewertet.

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. Ca. 1/3 der Flächen des Geltungsbereichs werden dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Durch Baumaschinen kann es in der Baustellenpraxis zu Bodenverdichtungen auch außerhalb der Überbauungen kommen.

Die landwirtschaftliche Düngung der Flächen entfällt.

Bewertung:

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Demnach muss jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden.

Aufgrund des Bestands, des Untergrunds und der nach Möglichkeit reduzierten Versiegelungen sind bei Einhaltung o.g. Vorschriften Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit 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.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist durch Düngung der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Auswirkungen

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.

Aufgrund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch Rückhaltung (Zisternen) und Nutzung des Oberflächenwassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert. Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben.

e) Schutzgut Luft und Klima

Bedingt durch die Düngung der landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst auszugehen.

Auswirkungen

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden durch die neue Bebauung der Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Auf Grund seiner geringen Größe sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen 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 und -räumen zu verstehen.

Der Planbereich liegt im Übergangsbereich des bestehenden Baugebiets Gottingenberg und der freien Landschaft. Die freie Landschaft ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und Äcker.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Bauflächen entstehen im Plangebiet bauliche Anlagen. Der Übergang zur freien Landschaft wird nach Osten verlagert.

Bewertung

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

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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 Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet entstehen überwiegend keine erheblichen 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 visuelle Beeinträchtigung, städtebauliche Verdichtung	* *
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen	-
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	*
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	*
Luft und Klima	Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

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

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich 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
- grünordnerisch wirksame Maßnahmen

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Maßnahmen zur Überwachung

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

3.2 Zusammenfassung

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbauflächen an. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit einem Wohnhaus, Garagen und Stellplatzflächen 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 Gartenflächen 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 den Baugrundstücken.

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

Aufgestellt:

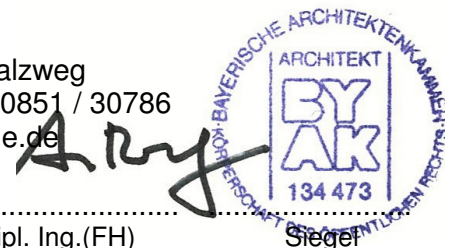
Architekturbüro Rolf
Feldstr. 28a – 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

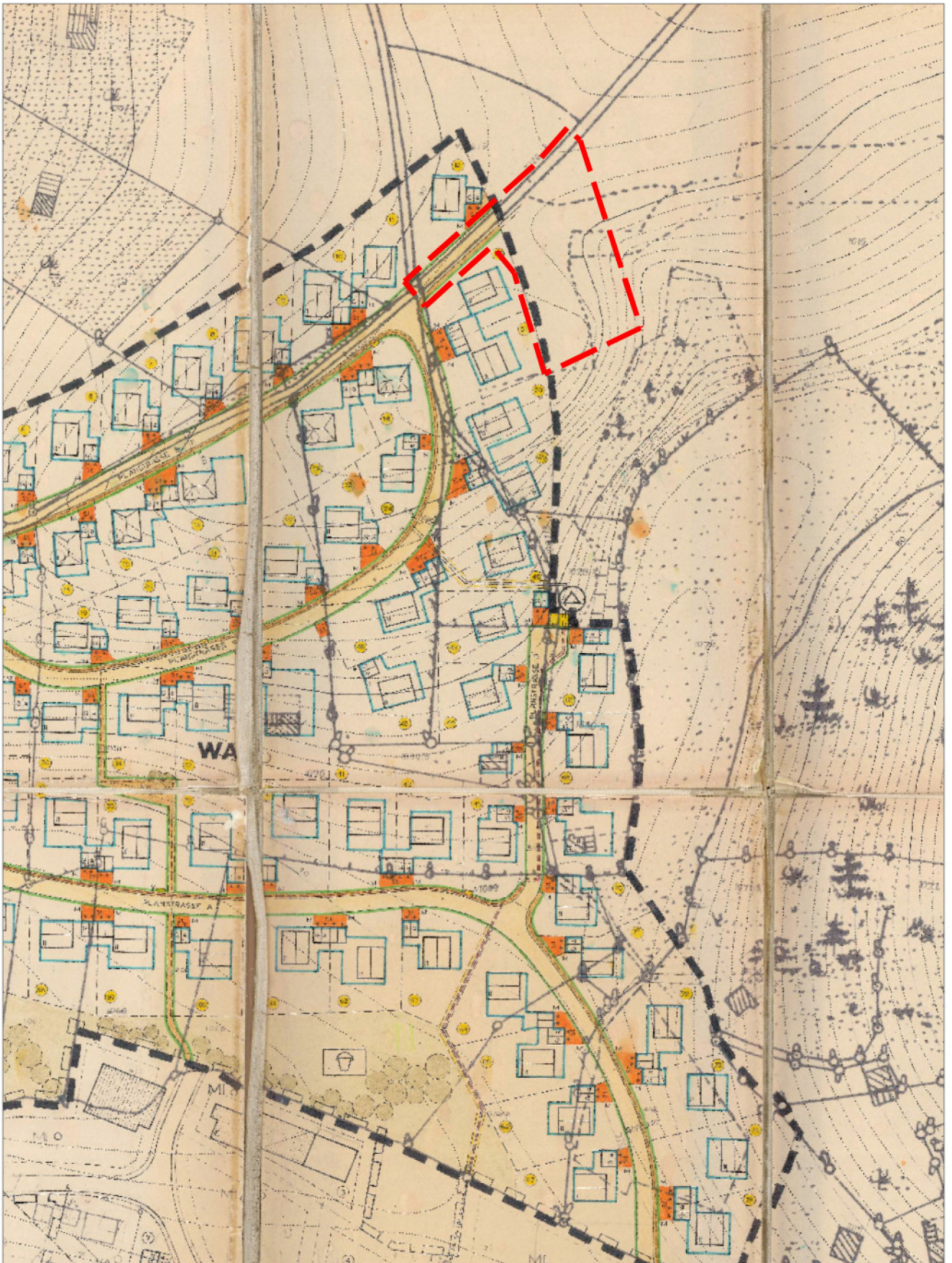
Salzweg, den 11.12.2023

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

Sieger

geändert: 14.05.2024 Abwägung nach 1. Auslegung eingearbeitet
12.03.2025 Abwägung nach 2. Auslegung eingearbeitet

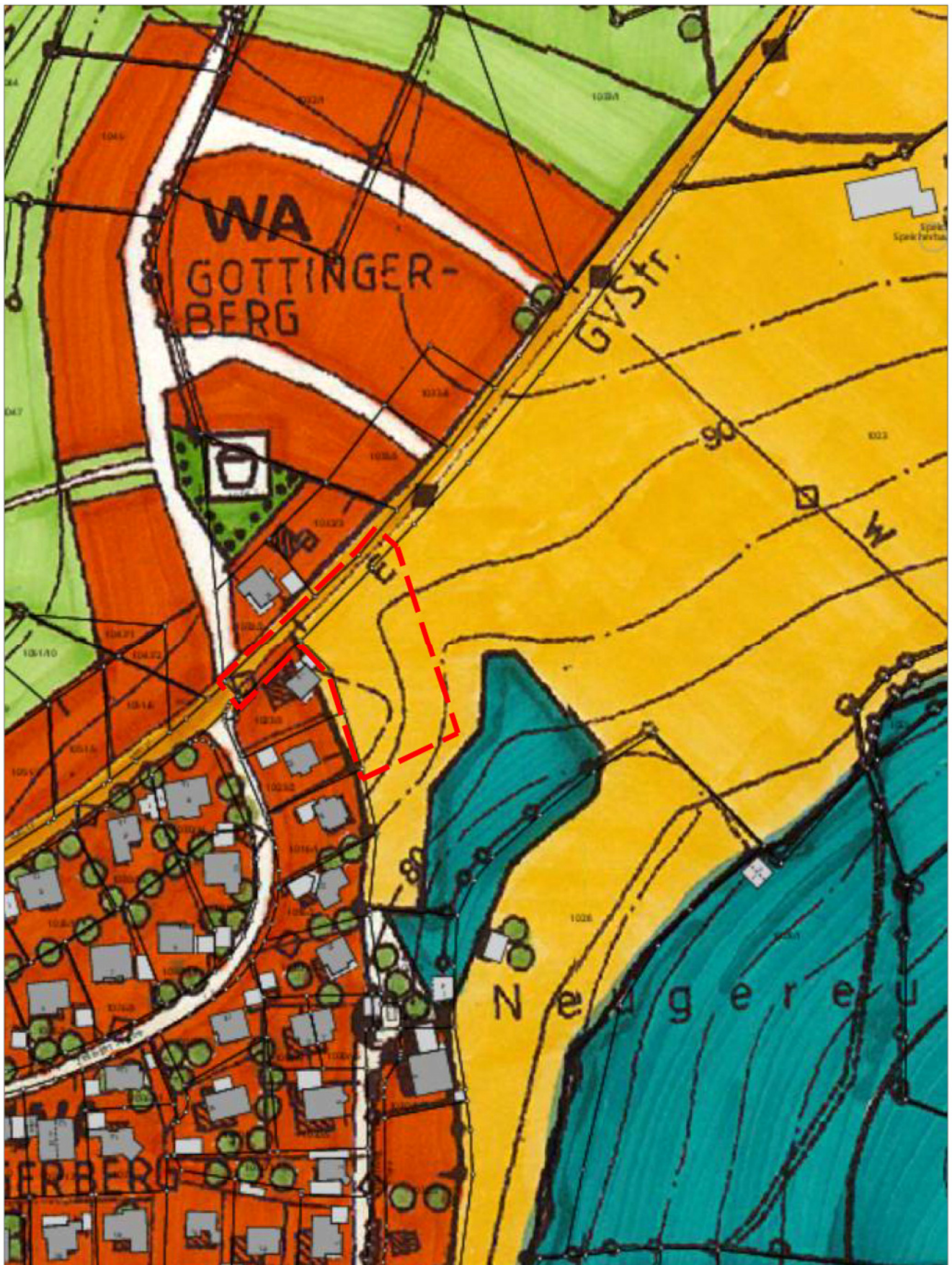




■■■■■ Geltungsbereich Gottingerberg Deckblatt Nr. 38

B-Plan Urfassung

o. Maßstab



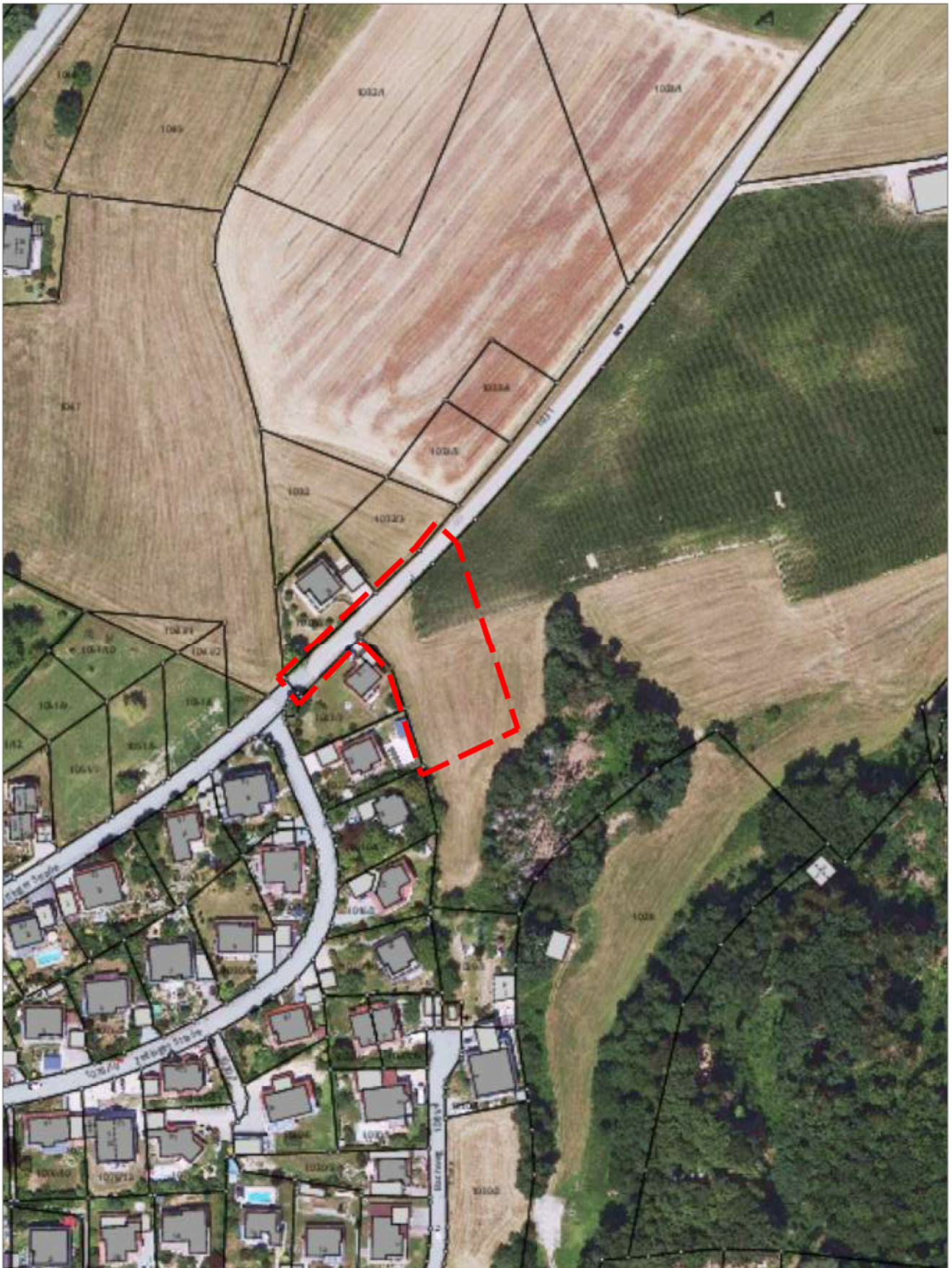
Geutungsbereich Gottingerberg Deckblatt Nr. 38



0 50 m
Maßstab = 1 : 2000

Flächennutzungsplan

M = 1:2000



■ ■ ■ Geltungsbereich Gottingerberg Deckblatt Nr. 38



0 50 m
Maßstab = 1 : 2000

Luftbild

M = 1:2000

Eingriffsregelung zum Deckblatt Nr. 38 WA Gottingerberg

Anlass

Mit Email vom 11.04.2023 beantragen Bauwillige den rechtsgültigen Bebauungsplan Gottingerberg auf einer westlichen Teilfläche der Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach um drei Bauparzellen zu erweitern. Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Bau- u. Umweltausschuss in der Sitzung vom 20.04.2023 die Erweiterung des Bebauungsplans Gottingerberg durch Deckblatt Nr. 38 beschlossen.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Tiefenbach sind keine verfügbaren freien Bauparzellen mehr vorhanden.

Vorgehensweise

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die durch das Deckblatt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile des Deckblatts festgesetzt. Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2.erw. Auflage, 2003.

1.0 Schritt 1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 21.06.2023 ergab folgenden Sachverhalt:
Die Eingriffsfläche umfasst **2.400 m²**.



Abb. 1 Eingriffsfläche EF2 von Osten



Abb.2 Eingriffsfläche EF1 von Osten

1.1 Bereich EF1

Im nord-östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche eines Getreidefelds. Das Getreidefeld erstreckt sich über ca. 2,5 ha. Der Bereich EF1 hat eine Größe von ca. 555 m². Die Fläche wird als Ackerfläche eingestuft (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert);

1.2 Bereich EF2

Die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) genutzt. Der Bereich EF2 hat eine Größe von 1.845 m². Aufgrund der Bewirtschaftung (4-malige Mahd, Verzicht auf synthetisch-mineralische Dünge- und Pflanzenschutzmittel) ist die Fläche als extensiv genutztes Grünland einzustufen (Kategorie II, oberer Wert);

1.3 Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Arten und Lebensräume:

- EF1: Ackerfläche > Kategorie I (oberer Wert)
- EF2: artenreiches oder extensiv genutztes Grünland > Kategorie II (oberer Wert)

Boden:

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, > Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser > Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“ > Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft > Kategorie I (oberer Wert)

Gesamtbewertung

Fläche	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
EF1	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I unterer Wert	Kategorie I
EF2	Kategorie II oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert	Kategorie I unterer Wert	Kategorie II

Im Plangebiet sind keine Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG vorhanden.

2.0 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 38 aus den Festsetzungen der Urfassung übernommen: Grundflächenzahl GRZ = 0,4, d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35). Daraus ergibt die Einstufung in der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“
für Fläche EF1: Typ B I 0,2 – 0,5
für Fläche EF2: Typ B II 0,5 – 0,8

2.2 Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

- Pflanzung von heimischen Laubbäumen (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm) und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft. Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

Wasserhaushalt

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (6.000 l) zur Gartenbewässerung,
- Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche

über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bodenschutz

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung berücksichtigen

Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen

- z.B. Sockelmauern bei Zäunen

3.0 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Aufgrund der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor wie folgt festgesetzt:

Fläche F1	555 m ²
Kompensationsfaktor	0,3
Kompensationsumfang	166 m²

Fläche EF2	1.845 m ²
Kompensationsfaktor	0,6
Kompensationsumfang	1.107 m²

Summe	
Kompensationsumfang	1.273 m²

4.0 Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist, dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind.

4.1 Flächen für den Ausgleich

Etwa 450 m östlich der Eingriffsfläche befinden sich Grundstücksflächen, dessen Eigentümer im Verwandtschaftsverhältnis zum Antragsteller des Deckblatts 38 steht, und für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden können:
Süd-östliche Teilfläche von Flur-Nr. 1018, Gemarkung Tiefenbach mit 1.440 m².

Ausgangssituation:

Lage



	Freie Landschaft; die Fläche ist in naturräumlichem Zusammenhang mit einem westlich angrenzenden kartierten Biotop zu sehen, welches sich teilweise beidseitig, in Strecken aber auch nur einseitig eines Bachlaufes gebildet hat.
Streckenbeschreibung	Typgerechter Gewässerverlauf, keine Ufer- und Sohlensicherungen
Bestandsvegetation	südlich: standortgerechte Einzelgehölze und Gehölzbestände, Hochstaudenfluren mit Mädesüß, Sumpfdotterblume; Mitte: nicht standortgerechte Erstaufforstung (Fichtenmonokultur) nördlich: gehölzfreie oder weitgehend gehölzfreie, unbefestigte Gewässerufer, extensiv genutzte Wiesenfläche
Restriktionen	Durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Düngung)
Entwicklungspotential	Am 10.04.2024 fand mit Grundstückseigentümer, Antragsteller und Unterer Naturschutzbehörde eine Ortsbegehung statt. Dabei wurde die Fläche grundsätzlich als Ausgleichsfläche geeignet und mit Entwicklungspotenzial eingestuft.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Angestrebte Maßnahme / Entwicklungsziel

Gestaltungsziele	Entwicklung eines geschlossenen, aus standortgerechten Arten aufgebauten Gehölzbestandes; Verbesserung von Naturnähe und Gewässerfunktion, Strukturelle Aufwertung des Gewässerabschnittes durch Eigendynamik. Umwandlung der Fichtenmonokultur in Mischbestand
Zielvegetation	Naturnaher Gehölzbestand als Gehölzsaum an Bachlauf;
Pflegeziele	sich selbst überlassene Entwicklung eines standortgerechten, mehrschichtigen und ungleichaltrigen Ufergehölzbestands;

Umsetzungshinweise

Art der Maßnahme	Pflanzung standortgerechter Gehölzbestände; Entwicklung der Gehölzbestände durch Sukzession; Im Bereich der Fichtenmonokultur vorsichtige Entnahme einzelner älterer Bäume und Ersatz durch Eiche, Ahorn oder Buche.
Entwicklungspflege	Fertigstellungspflege
Unterhaltungspflege	keine Pflege
Totholzmanagement	Totholz belassen

Wirkungsweise

Auswirkungen auf die Ökologie	Das Entwicklungspotenzial ermöglicht insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung des Gewässers. Durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölzarten lassen sich in gehölzfreien Gewässerabschnitten wieder naturnahe Ufergehölzbestände herstellen. Mit dem weiteren Wachstum er-
-------------------------------	---

füllt der Gehölzbestand zunehmend auch eine Lebensraum- und Nahrungsfunktion, klimatische Ausgleichswirkung und eine Vernetzungsfunktion.

Pflegeaufwand Gering

Kompensation

Die im Anhang 4.4 dargestellte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.440 m². Im Süden der Ausgleichsfläche befindet sich eine Hochstaudenflur (ca. 165 m²), welche zu erhalten ist, und keine Aufwertung erfährt. Die verbleibende, aufwertbare Fläche beträgt somit 1.275 m².

Der Anerkennungsfaktor für o.a. Maßnahmen wird mit 1,0 angenommen.

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.275 m² x 1,0 = 1.275 m²

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

4.3 Textliche Festsetzungen für die Ausgleichsfläche

4.3.1 Anlage von Gehölzen

Pflanzung standortgerechter Gehölzbestände zur Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen: Anlage von flächigen Gehölzbeständen

Der komplette Bestand wird durch eine flächige Anpflanzung von Baum- und Strauchgehölzen angelegt. Bei der Artenverteilung der Gehölze sind die Standortbedingungen am Einbauort zu beachten.

Es sind Gehölzjungpflanzen (z. B. Erle) zu verwenden. Unter Gehölzjungpflanzen sind wurzelnackte, zweimal verschulte Sämlinge zu verstehen (2 x v. S.). Die gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Vorkommens und Herkunftsgebiete:

Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Neben der Pflanzung von Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3 ist auch eine Pflanzung mit Forstware entsprechender Herkunft erlaubt.

Flächige Gehölzbestände lassen sich in Kern- (gewässernah), Mantel- und Saumzone gliedern. Bei schmalen Ufergehölzbeständen stellt sich meistens nur eine Kernzone aus Baumschicht und Strauchunterwuchs ein. Bei flächigen Pflanzungen sind daher Arten der Kern-, Mantel- und Saumzone auszuwählen und entsprechend ihrer Zugehörigkeit auf der Pflanzfläche anzuordnen und zu pflanzen. Dabei sollte ebenfalls die Beschattung beachtet werden, die höhere Gehölze auf niedrige ausüben können. In vorwiegend besonnten Bereichen des Bestandes sollten lichtbedürftige Arten gepflanzt, in beschatteten Saumbereichen sollten schattenverträgliche Arten angeordnet werden (z.B. Gewöhnliches Pfaffenhütchen u. Schwarzer Holunder)

Auswahl geeigneter Gehölze

Kernzone:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Quercus robur	Stiel-Eiche

Mantelzone:

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Saumzone:

Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise zur Pflanzung

- Baumanteil 30 %, Strauchanteil 70 %
- Pflanzung in Gruppen zu jeweils 3 bis 7 Stück je Art
- Pflanzung in Reihen, Anordnung gemäß Vorkommen in Kern-, Mantel-, u. Saumzone
- Pflanzabstand in der Kernzone 1,3 m, Reihenabstand 1,8 m, Pflanzabstand in der Mantelzone 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m
- Beachtung der Ausrichtung des Bestandes zur Sonne, d. h. schattenverträgliche Gehölze auf der Schattenseite des Bestandes pflanzen
- Zur Feldseite buchtenreichen Rand durch unregelmäßige Unterbrechungen der Pflanzreihen ausbilden
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein geeignetes Mittel zu verwenden, ein Wildschutzzaun ist nicht zwingend notwendig.

4.3.2 Umwandlung der Fichtenmonokultur

Im Bereich der Fichtenmonokultur vorsichtige Entnahme einzelner älterer Bäume und Ersatz durch Eiche, Ahorn oder Buche.

Die gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Vorkommens und Herkunftsgebiete:

Vorkommensgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Neben der Pflanzung von Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3 ist auch eine Pflanzung mit Forstware entsprechender Herkunft erlaubt.

Auswahl geeigneter Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

4.3.3 Umgang mit bestehenden Hochstaudenfluren

Im südlichen Teil der geplanten Ausgleichsfläche ist eine Hochstaudenflur vorhanden, diese darf nicht überpflanzt werden.

4.3.4 Umgang mit Totholz

In der freien Landschaft, in naturnahen Gehölzbeständen und im Wald sind Ablagerungen aus Treibgut und Totholz als Ausgangspunkte für die Entwicklung wertvoller Strukturen an Sohle, Ufer und Lauf vollständig zu erhalten und nicht zu beräumen.

4.3.5 Allgemeines

Zuständig für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des ersten Vorhabens im Geltungsbereich des Deckblatts 38 folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Ausfälle bei den Baumpflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen mit der Unteren Naturschutz-

behörde abgestimmten Pflanzplan nachzuweisen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Langfristig sollen auf der Fläche 1 – 2 Biotopbäume und 5 – 10 fm Totholz erhalten bleiben.

4.3.6 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche.

Sofern die Ausgleichsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegt oder sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist eine dingliche Sicherung notwendig. Die Grunddienstbarkeit soll zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und der Gemeinde Tiefenbach erfolgen.

5.0 **Anhänge / Anlagen zur Eingriffsregelung**

4.1	Übersichtslageplan	M. 1:5000
4.2	Eingriffsflächen Lageplan	M. 1:1000
4.3	Eingriffsflächen Luftbild	M. 1:1000
4.4	Ausgleichsfläche Luftbild	M. 1:1000

6.0 **Planfertiger**

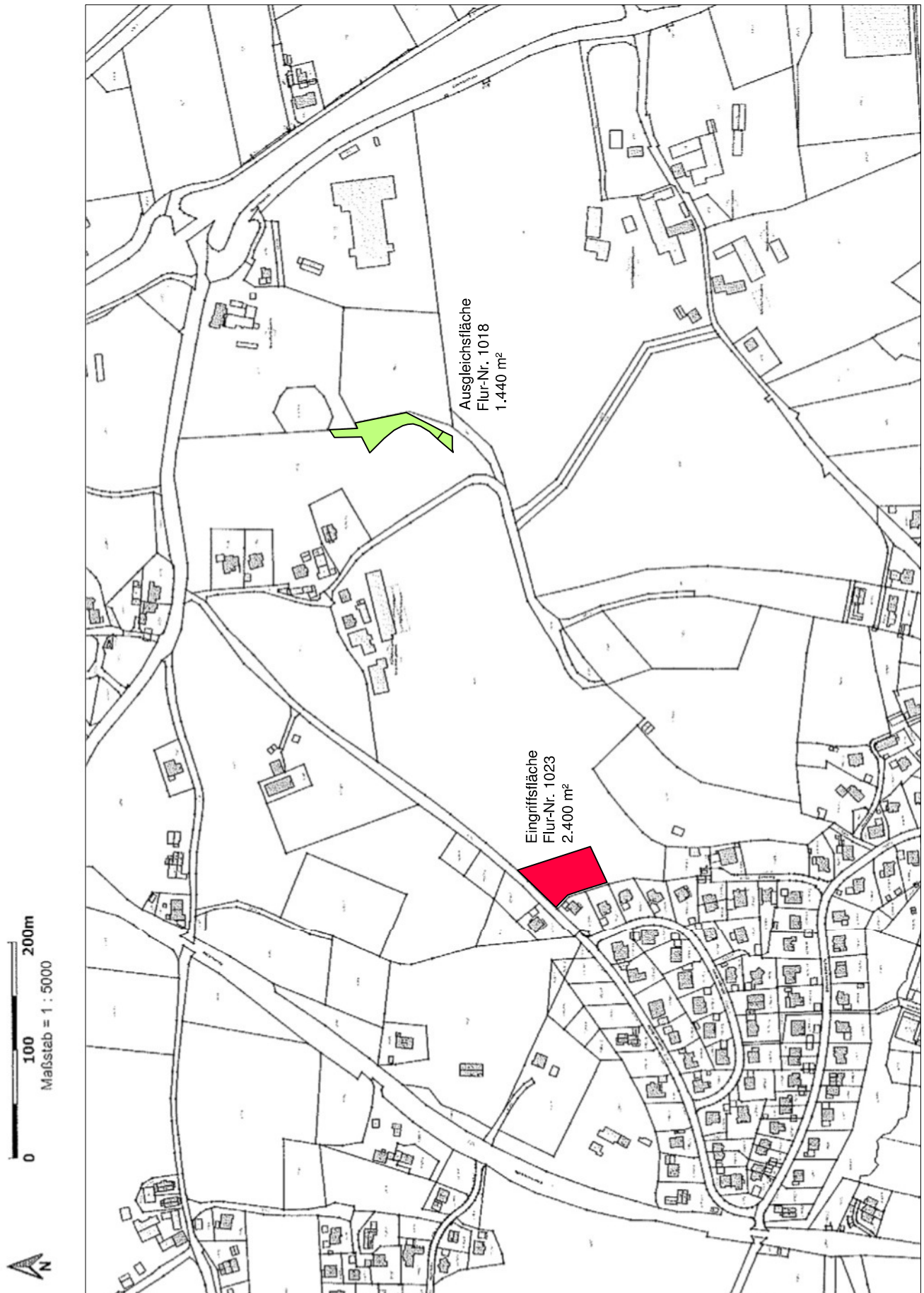
Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784
Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 11.12.2023

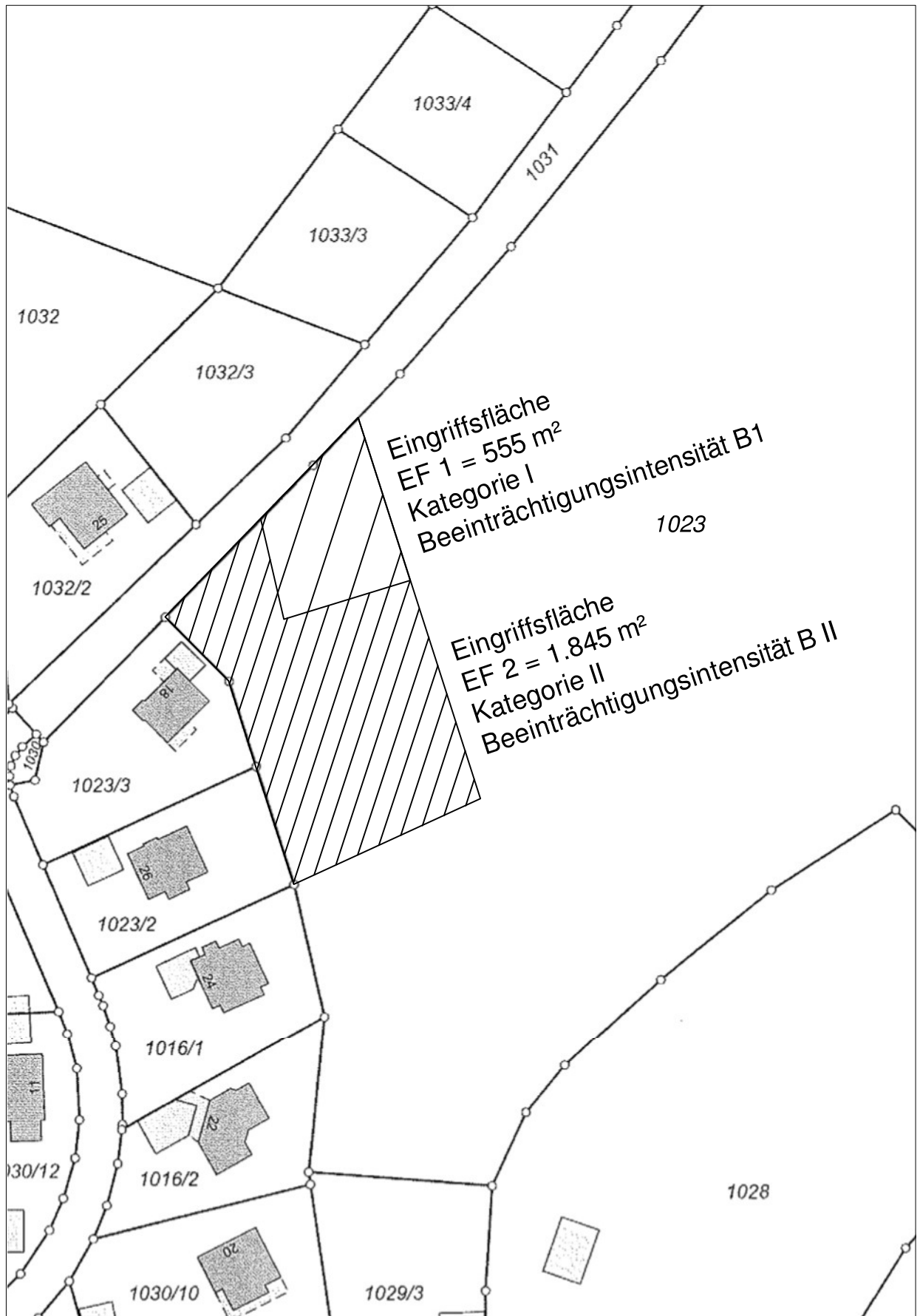
.....
(Axel Rolf, Architekt Dipl.-Ing.)



geändert	30.04.2024	Lage der Ausgleichsfläche neu
	14.05.2024	Ergänzungen aus der Vorabstimmung mit LRA, Untere Naturschutzbehörde



**Übersichtslageplan
M 1 : 5000**



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

**Eingriffsflächen
Lageplan M 1 : 1000**



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

Eingriffsflächen
Luftbild M 1 : 1000



0 20 40 m
Maßstab = 1 : 1000

**Ausgleichsfläche
Luftbild M 1 : 1000**