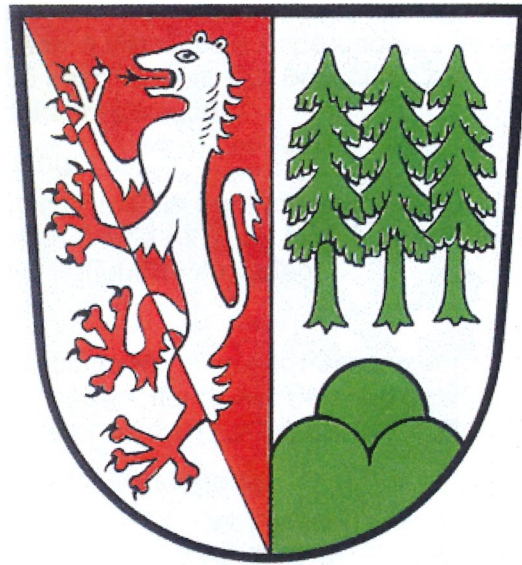


- Originalfassung -

Gemeinde Tiefenbach



Änderung des Bebauungsplan WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 35

Endausfertigung vom 21.01.2021

Verfahrensträger:

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

Bearbeitung:

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 17.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans WA Gottingenberg mit Deckblatt Nr. 35 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 20.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2020 bis 04.01.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 20.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 Alt.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2020 bis 04.01.2021 beteiligt.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung 2. Auslegung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 21.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2021 bis 22.02.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Behördenbeteiligung 2. Auslegung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 21.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 Alt.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2021 bis 22.02.2021 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 25.02.2021 das Deckblatt Nr. 35 zum Bebauungsplan WA Gottingenberg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

19. März 2021

Tiefenbach, den



(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

19. März 2021

Tiefenbach, den



(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung

19. März 2021

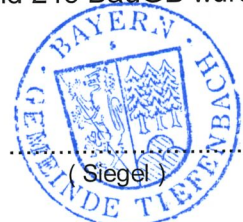
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 35 zum Bebauungsplan WA Gottingenberg wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 35 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

19. März 2021

Tiefenbach, den



(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GFZ Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- zulässiger Einfahrtsbereich
- bestehende Versorgungsleitungen
- Ausgleichsfläche: Anlage "Extensiv genutzter Wiesenstreifen"
- Pflanzung Bäume
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 35
- Geltungsbereich WA Göttingerberg
- Hinweise
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Bestehende Bebauung Nebengebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck



Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 M = 1:1000
 Stand 01.10.2020



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 35, Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/2 und nördliche Teilfläche von Flur-Nr. 1064/1, beide Gemarkung Tiefenbach, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 09.08.1977 und der Deckblätter 1-34.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

zu 0.2 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Für das westliche Wohnhaus auf Flur-Nr. 1083/2 wird festgesetzt: Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

zu 0.22 Wandhöhe ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche Bergseits max. 5,45 m, Talseits max. 7,20 m

zu 0.23 Wandhöhe ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 7,20 m

zu 0.3 Garagen und Nebengebäude

0.32 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum entsprechend der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde einzuhalten.

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

0.34 Für Carports und Garagen sind auch flach geneigte Dächer, bzw. Flachdächer zulässig.

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

0.5 Sonstige Festsetzungen

0.51 Die an die Flur-Nr. 1083/2 und 1061/1 (Erweiterungsfläche) südlich angrenzenden Biotopflächen, sowie die im südlichen Bereich der Grundstücke liegenden Ausgleichsflächen sind während der Bauzeit durch Errichtung eines Abschwemm-schutzes zu schützen.

0.52 Niederschlagwasser ist in Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung zurückzuhalten.

0.53 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) ist auf mind. 0,25 m über dem Straßenniveau Abbiegebereich Bayerwaldstraße und Böhmerwaldstraße zu errichten.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende baulichen Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

0.54 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so

angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

Mit den Bauanträgen / Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

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

Festsetzungen für die Ausgleichsfläche

Entspr. der planlichen Darstellung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage eines „Extensiv genutzten Wiesenstreifens“ zur Förderung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings. Dazu ist eine Sodenverpflanzung des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) aus dem Eingriffsbereich (sowohl Baufeld als auch Garten) in den Ausgleichsbereich durchzuführen. Anschließend ist die Fläche jährlich 2-mal zu mähen, mit Abtransport des Mähgutes. Die erste Mahd ist zwischen Ende Mai und Anfang Juni durchzuführen und die zweite Mahd ab September. Auf Spritz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Baubeginn der jeweiligen Bauvorhaben zwischen November und April durchzuführen.

Zuständig für die Durchführung der Sodenverpflanzung und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Sodenverpflanzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise

1. 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. Erdarbeiten sollten zum Schutz der Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei Bodenaushub ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.
3. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
4. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschafts-satzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

5. Trotz der getroffenen Festsetzungen zur Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen. Ein absoluter Schutz vor Hochwasserkatastrophen ist nicht möglich. Ziel der Risikovorsorge ist es, das Schadensausmaß und die Schadenslast bei sehr seltenen Ereignissen zu begrenzen. Dennoch: Ein nicht unerhebliches Restrisiko bleibt. Jeder Einzelne muss in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Risikovorsorge, z.B. in Form von Rücklagen oder einer Elementarschadenversicherung, treffen.
6. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. 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, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Ein Bauwilliger stellt Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 35. Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/2, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 29 (1.038 m²) und auf einem westl. angrenzenden, noch zu erwerbenden Teilgrundstück (ca. 204 m²) mit der Flur-Nr. 1064/1, Gemarkung Tiefenbach, welches sich noch im Eigentum der Gemeinde Tiefenbach befindet ein weiteres Wohnhaus mit Garage zu errichten. Um eine Bebauung dieser Grünfläche zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Antragsteller schlägt vor, als Ersatz für den überbauten Grünstreifen auf der Südseite beider o.g. Grundstücke einen Grünstreifen als Ausgleichsfläche zu errichten.

Der Bau- und Umweltausschusse der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 17.09.2020 den Änderungsbeschluss gefasst.

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".

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.09.2019 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Das Grundstück befindet sich in dem Geltungsbereich des seit 09.08.1977 in Kraft getretenen und derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WA Gottingerberg (siehe Anlage 4).

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 35 kann im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Besitzverhältnisse der betroffenen Grundstücksflächen

Flur Nr. 1083/2	1.038 m ²	privater Eigentümer, Verkäufer
Flur Nr. 1064/1 Teilfläche	204 m ²	Gemeinde Tiefenbach

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 35 liegt ca. 1 km nördlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt im Norden, Osten und Süden entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch Planfestlegung parallel zur jetzigen Westgrenze von Flur-Nr. 1083/2 mit 5,00 m Abstand.

2.2.2 Art und Maß der Nutzung

Die Parzelle 1083/2 ist derzeit unbebaut. Lt. rechtsgültigen Bebauungsplan besteht durch Baugrenzen festgesetztes Baurecht für ein Wohnhaus mit Doppelgarage.

Die angrenzende Teilfläche der Parzelle 1064/1 ist entsprechend der Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan als „trennende und abschirmende öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Parzelle ist im Norden durch die unmittelbar angrenzende Böhmerwaldstr. erschlossen.

2.2.4 Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein Geländegefälle auf. Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

2.2.5 Vegetation

Flur-Nr. 1083/2:

Die Parzelle wird derzeit als Wiese genutzt, bei 4-maliger Mahd im Jahr. Die Fläche ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf. Im südlichen Bereich der Flurnummer besteht eine feuchte bis nasse Hochstaudenflur, welche gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Flur-Nr. 1064/1, Teilfläche:

Im südlichen Bereich der Flurnummer besteht ebenfalls eine feuchte bis nasse Hochstaudenflur. Zusätzlich zu der Hochstaudenflur besteht auf dem Grundstück zwischen der Straße und der Fl.-Nr. 1083/2 ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), weshalb artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling) nicht ausgeschlossen werden können.

2.2.6 Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Haltestelle in der Nibelungenstrasse gegeben (300m).

2.2.7 Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung Gemeindliches Kanalnetz: Die Einleitung des gesammelten Abwassers und Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Grubmühle

Wasserversorgung Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung niederspannungsseitige Verkabelung durch die Bayernwerk AG vorhanden.

Gasversorgung Ortsnetz der Stadtwerke Passau

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

3. Planung

Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für ein weiteres Wohnhaus zu schaffen. Durch die Vergrößerung der Grundstücksfläche (1.038 m²) um ca. 204 m² besteht die Möglichkeit die Fläche in zwei Parzellen mit je ca. 621 m² Größe aufzuteilen. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan unter 0.1 festgesetzte Mindestgröße von 550 m² wird dadurch eingehalten.

Der Verlauf der Baugrenzen wird parallel zu den Grundstücksgrenzen festgelegt:
- Nord mit 4,0 m Abstand, entsprechend der angrenzenden Bauflucht

- Ost mit 3,0 m Abstand, entsprechend Mindestabstandsfläche
- Süd freie Festlegung
- West mit 2,0 m Abstand, da eine Überlagerung der Abstandsfläche auf maximal die Mitte der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nach Art. 6 BayBO zulässig ist.

Garagen, Nebengebäude und Stellplatzflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, die folgende Höchstwerte zulassen: GRZ 0,4 GFZ 0,8

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, die je nach Geländeneigung verschiedene Gebäudetypen festsetzen.

Die zulässigen Wandhöhen bezogen auf das natürliche Gelände (Urgelände) werden abweichend vom rechtsgültigen Bebauungsplan für die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 35 wie folgt festgesetzt:

zu 0.22 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss u. Untergeschoss am Hang
 Wandhöhe Bergseits 5,45 m (bisher 4,25 m)
 Wandhöhe Talseits 7,20 m (bisher 6,00 m)

zu 0.23 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
 Wandhöhe 7,20 m (bisher 6,00 m)

Die Notwendigkeit zur Erhöhung der maximalen Wandhöhe ergibt sich aus den Festsetzungen zur Hochwasservorsorge (siehe 3.8), welche die Höhenlage der Rohgeschossoberkante auf mind. 0,25 m über dem Straßenniveau Abbiegebereich Bayerwaldstraße und Böhmerwaldstraße festsetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

3.3 verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist durch die angrenzende Böhmerwaldstraße gegeben. Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

Für das westliche Grundstück wird der Einfahrtsbereich durch planliche Festsetzung eingeschränkt, sodass vom Einmündungsbereich der Böhmerwaldstraße zur Bayerwaldstraße ein größt möglicher Abstand gewahrt wird.

Zudem wird zur Bayerwaldstraße hin aus Sicherheitsgründen ein Sichtdreieck mit den entsprechenden baulichen und pflanzlichen Einschränkungen festgesetzt.

3.4 Immissionsschutz Straßenverkehrslärm

Von der westl. des Geltungsbereichs des Deckblatt Nr. 35 vorbeiführenden Ortsverbindungsstraße gehen Verkehrslärmemissionen aus. Um den Auswirkungen Rechnung zu tragen, wird für das westliche Wohnhaus auf Flur-Nr. 1083/2 festgesetzt: Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

3.5 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

3.5.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Siehe hierzu das Gutachten zur Eingriffsregelung, Stand 20.11.2020, welches Bestandteil der Deckblattänderung ist.

3.5.2 Artenschutz

Ob für die Erweiterungsfläche auf Flur-Nr. 1064/1 ein Ausgleich geschaffen werden muss, ist zunächst von einem dortigen Vorkommen des nach europäischem und deutschem Recht streng und besonders geschützten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Phengaris teleius* oder *Phengaris nausithous*) abhängig. Für streng und besonders geschützte Arten gelten u.a. die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sofern durch ein Vorhaben oder eine Maßnahme eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dieser Arten beschädigt oder zerstört wird muss im nahen Umfeld die ökologische Funktionalität im selben Rahmen hergestellt sein wie sie durch den Eingriff beeinträchtigt wird.

Siehe hierzu das Gutachten zur Eingriffsregelung, Stand 20.11.2020, welches Bestandteil der Deckblattänderung ist.

3.5.3 Biotope

Kartierte Biotopflächen sind im südlichen Bereich der Grundstücke betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist gem. § 30 BNatSchG verboten, auf Antrag gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann jedoch eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Siehe hierzu das Gutachten zur Eingriffsregelung, Stand 20.11.2020, welches Bestandteil der Deckblattänderung ist.

3.6 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

3.7 Technische Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant. Anschluss an bestehende Netze.

3.8 Hochwasserschutz

Südlich des Planungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 15 m der Steppbach, Gewässer III. Ordnung. In der Vergangenheit hat dieser bereits mehrfach für Überschwemmungen gesorgt. Ursächliche Starkregenereignisse werden in der Zukunft nicht abnehmen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind bisher für die an den Steppbach angrenzenden Grundstücke keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf liegen für dieses Gewässer keine Angaben über den Umfang des Überschwemmungsgebietes vor. Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist für besiedeltes Gebiet mindestens eine Hochwassersicherheit gegen einen 100 jährlichen Abfluss zu gewährleisten.

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung wird durch das Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen

- die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,25 m über dem Straßenniveau Abbiegebereich Bayerwaldstraße und Böhmerwaldstraße festzusetzen.

- den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen durch

entsprechende baulichen Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen. Ein absoluter Schutz vor Hochwasserkatastrophen ist nicht möglich. Ziel der Risikovorsorge ist es, das Schadensausmaß und die Schadenslast bei sehr seltenen Ereignissen zu begrenzen.

Dennoch: Ein nicht unerhebliches Restrisiko bleibt. Jeder Einzelne muss in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Risikovorsorge, z.B. in Form von Rücklagen oder einer Elementarschadenversicherung, treffen.

Tiefenbach, den **19. März 2021**



(1. Bürgermeister)



Änderung des Bebauungsplan WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 35

Gutachten zur Eingriffsregelung

Entwurf 20.11.2020

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

1.0 Anlass

Ein Bauwilliger stellt Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 35. Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1083/2, Gemarkung Tiefenbach, Böhmerwaldstraße 29 (1.038 m²) und auf einem westlich angrenzenden, noch zu erwerbenden Teilgrundstück (ca. 204 m²) mit der Flur-Nr. 1064/1, welches sich noch im Eigentum der Gemeinde Tiefenbach befindet ein weiteres Wohnhaus mit Garage zu errichten. Um eine Bebauung dieser Grünfläche zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Antragsteller schlägt vor, als Ersatz für den überbauten Grünstreifen auf der Südseite beider o.g. Grundstücke einen Grünstreifen als Ausgleichsfläche zu errichten.

Der Bau- und Umweltausschusse der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 19.09.2019 den Änderungsbeschluss gefasst.

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".

2.0 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Vorgehensweise

Gemäß § 6 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage - der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans (Anlage 4) und - des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

2.1 Schritt 1 - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 01.10.2020 ergab folgenden Sachverhalt:

2.1.1 Flur-Nr. 1083/2, Fläche F1 (Anlage 2)



Abb. 1 Blick von Westen nach Osten entlang Böhmerwaldstraße



Abb. 2 Blick von Norden nach Süden entlang der Gemeindeverbindungsstraße

Erfassen:

Die Parzelle wird derzeit als Wiese genutzt, bei 4-maliger Mahd im Jahr. Die Fläche ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf. Im südlichen Bereich der Flurnummer besteht eine feuchte bis nasse Hochstaudenflur, (Rohrglanzgras, Mädesüß, Gilbweiderich, Blutweiderich, etc.) welche gem. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Bewerten:

Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1977 weist keine Biotopfestsetzungen im Bereich der Flurnummer auf. Im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1977 ist die Flur-Nr. 1083/2 als Bauparzelle dargestellt.

Die Hochstaudenflur (Rohrglanzgras, Mädesüß, Gilbweiderich, Blutweiderich, etc.) wurde erst 1985 amtlich kartiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist gem. § 30 BNatSchG verboten, auf Antrag gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann jedoch eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Die vorliegende Biotopkartierung zeigt eine Überlagerung der Flur-Nr. 1083/2 bis etwa zu einem Viertel der Grundstücksfläche (Anlage 1).

Bei Freihaltung der kartierten Biotopflächen ist die Bebauung und die Gartennutzung des Baugrundstücks stark eingeschränkt. Zudem ist die mit Deckblatt Nr. 35 zum Bebauungsplan Gottingerberg geplante bauliche Verdichtung an dieser Stelle bei Beibehaltung der Biotopflächen nicht umsetzbar.

Bei den östlich an die Flur-Nr. 1083/2 angrenzenden bereits langjährig bebauten Parzellen reicht die dargestellte Biotopkartierung bis an die Bebauung heran. Es ist festzustellen, dass dies von dem tatsächlichen Verhältnissen vor Ort abweicht. Die jeweils betroffenen Gartenbereiche sind individuell gestaltet und die oben genannte Hochstaudenflur endet jeweils an der südlichen Grenze der Grundstücke.

Aus o.g. Gründen wurde von den Bauwerbern ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten nach Art. 23 BayNatSchG gestellt. Für die weitere Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Biotopüberlagerung auf Flur-Nr. 1083/2 vorliegt.

Die Einstufung erfolgt entsprechend der festgesetzten Nutzung im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I (intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen).

2.1.2 Flur-Nr. 1064/1, Fläche F2 (Anlage 2)



Abb.3 Blick von Norden auf Fl.-Nr. 1083/2



Abb. 4 Blick von Westen nach Osten entlang der südlichen Grenze von Fl.-Nr. 1083/2

Erfassen:

Die Erweiterungsfläche ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf. Die Fläche wird 2x jährlich gemäht. Im südlichen Bereich der Flur-Nr. besteht ebenfalls eine feuchte bis nasse Hochstaudenflur. Zusätzlich zu der Hochstaudenflur besteht auf dem Grundstück zwischen der Straße und der Fl.-Nr. 1083/2 ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), weshalb artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling) nicht ausgeschlossen werden können. Ob eine Bebauung des Bereiches möglich ist, hängt von dem zu erbringenden Ausgleich der Hochstaudenflur im Sinne des zu stellenden Antrags gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG, sowie einem potenziellen Vorkommen eines Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings, woraus ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstehen kann ab. Eine nähere Feststellung über das Vorhandensein der beiden geschützten Schmetterlingsarten war zum Zeitpunkt der Begehung aufgrund der kurz zurückliegenden Mahd und der zurückliegenden Flugzeiten des Schmetterlings von Mitte Juli bis Mitte August nicht möglich.

Bewerten:

im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Fläche als trennende und abschirmende öffentliche Grünfläche (mit Baum- und Strauchbepflanzungen) festgesetzt. Die Gesamtfläche zwischen der Strasse u. der Flur-Nr. 1083/2 beträgt ca. 560 m². Die durch die Planung bedingte Eingriffsfläche (F2) umfasst davon ca. 204 m². Der rechtsgültige Bebauungsplan weist keine Biotopfestsetzungen in diesem Bereich auf.

Für die dargestellte Überlagerung durch die Biotopkartierung gilt zuvor angeführtes. Für die weitere Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Biotopüberlagerung auf der Erweiterungsfläche (ca. 204 m², Teilfläche von Flur-Nr. 1064/1) vorliegt.

Die Einstufung erfolgt entsprechend der festgesetzten Nutzung im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II (Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen).

Artenschutz

a) Sofern durch ein Vorhaben oder eine Maßnahme eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der o.g. Arten beschädigt oder zerstört wird muss im nahen Umfeld die ökologische Funktionalität im selben Rahmen hergestellt sein wie sie durch den Eingriff beeinträchtigt wird (§ 44 Abs. 5 Pkt. 3).

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche (ca. 204 m²) sind die Beeinträchtigungen für den Lebensraum des nur u.U. vorhandenen geschützten Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings nicht signifikant. Bei Umsetzung der Planung (Schaffung einer weiteren Bauparzelle) können diese Beeinträchtigungen nicht vermieden werden. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt:

- ca. 2/3 der Fläche bleiben erhalten
- kein Eingriff in die weiter westlich, in größerem Umfang vorhandenen, angrenzenden Feuchtfelder im Verlauf des Stepp-Bachs.
- Festsetzung von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan zur Wiederherstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Sodenverpflanzung des Großen Wiesenknopfes aus dem Einwirkbereich.

b) Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Pkt. 3).

Da nicht auszuschließen ist, dass Raupen des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings im Bereich der Erweiterungsfläche überwintern und sich dort im Frühjahr verpuppen, sind zum Schutz der Fortpflanzungsstätten des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings auf der Erweiterungsfläche Baumassnahmen erst nach Abschluss der Sodenverpflanzung zulässig.

2.2 Schritt 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weitere Entwicklung der Planung

2.2.1 Flur-Nr. 1083/2, Fläche F1

Durch die verdichtete Bebauung kommt es zu zusätzlicher Versiegelung der Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Hierdurch ist ein Eingriff in den Bodenwasserhaushalt gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Flurummer erhöht:

- bisher maximal zulässige Bebauung innerhalb des Baufensters ca. 320 m²
 - bei Umsetzung der Planung maximal zulässige Bebauung
 - nach GRZ: 1.038 m² x 0,4 = 415 m²
- Dies ergibt eine zusätzliche Versiegelung der Bodenflächen von 95 m²

2.2.2 Flur-Nr. 1064/1, Fläche F2

Durch die Nutzungsänderung der Fläche F2 kommt es zu

- Versiegelung der Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Hierdurch ist ein Eingriff in den Bodenwasserhaushalt gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt durch GRZ 0,4
- einem Verlust an Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling).

2.2.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Arten und Lebensräume:

- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen
- Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung: zwei heimische Laubbäume (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)
- Erhalt der Fortpflanzungsstätten des Wiesenkopf-Ameisen-Bläulings durch Sodenverpflanzung des Großen Wiesenkopfes (*Sanguisorba officinalis*) aus dem Eingriffsbereich (sowohl Baufeld als auch Garten) in den Ausgleichsbereich

Schutzgut Boden:

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

Schutzgut Wasser:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 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.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der südlich angrenzenden Ausgleichs- und Biotopflächen:

- Errichtung eines Abschwemmschutzes während der Bebauung

2.3 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

2.3.1 Flur-Nr. 1083/2, Fläche F1

Die Eingriffsfläche ist als Bereich mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad Typ A (Festgesetzte GRZ > 0,35) einzustufen. Für die betroffene Fläche der Kategorie A I

gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 an. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,3 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich der Ausgleichsbedarf.

Nutzung / Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensiv-Grünland	geringe Bedeutung Kategorie I	95 m ²	0,3	32 m ²

2.3.2 Flur-Nr. 1064/1, Fläche F2

Die Eingriffsfläche ist als Bereich mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad Typ A (Festgesetzte GRZ > 0,35) einzustufen. Für die betroffene Fläche der Kategorie A II gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0 an. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,8 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich der Ausgleichsbedarf.

Nutzung / Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Ortsrandeingrünung Extensiv-Grünland	mittlere Bedeutung Kategorie II	204 m ²	0,80	163 m ²

2.3.3 Summe Ausgleichsbedarf 195 m²

2.4 Schritt 4

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

- 2.4.1 Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist, dass
- der Ausgleich auf der betroffenen Grundstücksfläche durchgeführt werden kann, die im Eigentum des Verursachers ist.
 - die Ausgleichsfläche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts befindet.
 - die auf der Ausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen landschafts- und standortgerecht sind.

- 2.4.2 Für Eingriffe im Bereich des Deckblatts Nr. 35 wird im Süden der Flur-Nr. 1083/2 und der angrenzenden Erweiterungsfläche (Teilfläche von 1064/1) eine Ausgleichsfläche von 200 m² ausgewiesen (Anlage 3).

- Ausgangssituation lt. rechtsgültigem Bebauungsplan: intensiv genutztes Grünland 200 m² (Biotopkartierung durch Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten nach Art. 23 BayNatSchG aufgehoben)

- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: ökologische Aufwertung durch Anlage eines „Extensiv genutzten Wiesenstreifens“, der aufgrund der festgesetzten Wiesenpflege zur Förderung der Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge beiträgt.

- Anerkennungsfaktor: 1,0

- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 200 m² x 1,0 = **200 m²**

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

2.4.3 Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt:

Maßnahmen:

Anlage eines „Extensiv genutzten Wiesenstreifens“ zur Förderung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings. Dazu ist eine Sodenverpflanzung des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) aus dem Eingriffsbereich (sowohl Baufeld als auch Garten) in den Ausgleichsbereich durchzuführen.

Anschließend ist die Fläche jährlich 2-mal zu mähen, mit Abtransport des Mähgutes. Die erste Mahd ist zwischen Ende Mai und Anfang Juni durchzuführen und die zweite Mahd ab September. Auf Spritz- und Düngemittel ist zu verzichten.

2.4.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens zwischen November und April durchzuführen.

Zuständig für die Durchführung der Sodenverpflanzung und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Sodenverpflanzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.0 Anlagen

Anlage 1	Biotopkartierung	M 1:1000
Anlage 2	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse (Luftbild)	M 1:1000
Anlage 3	Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen (Lageplan)	M 1:1000
Anlage 4	Rechtsgültiger Bebauungsplan	M 1:1000

4.0 Bearbeitung

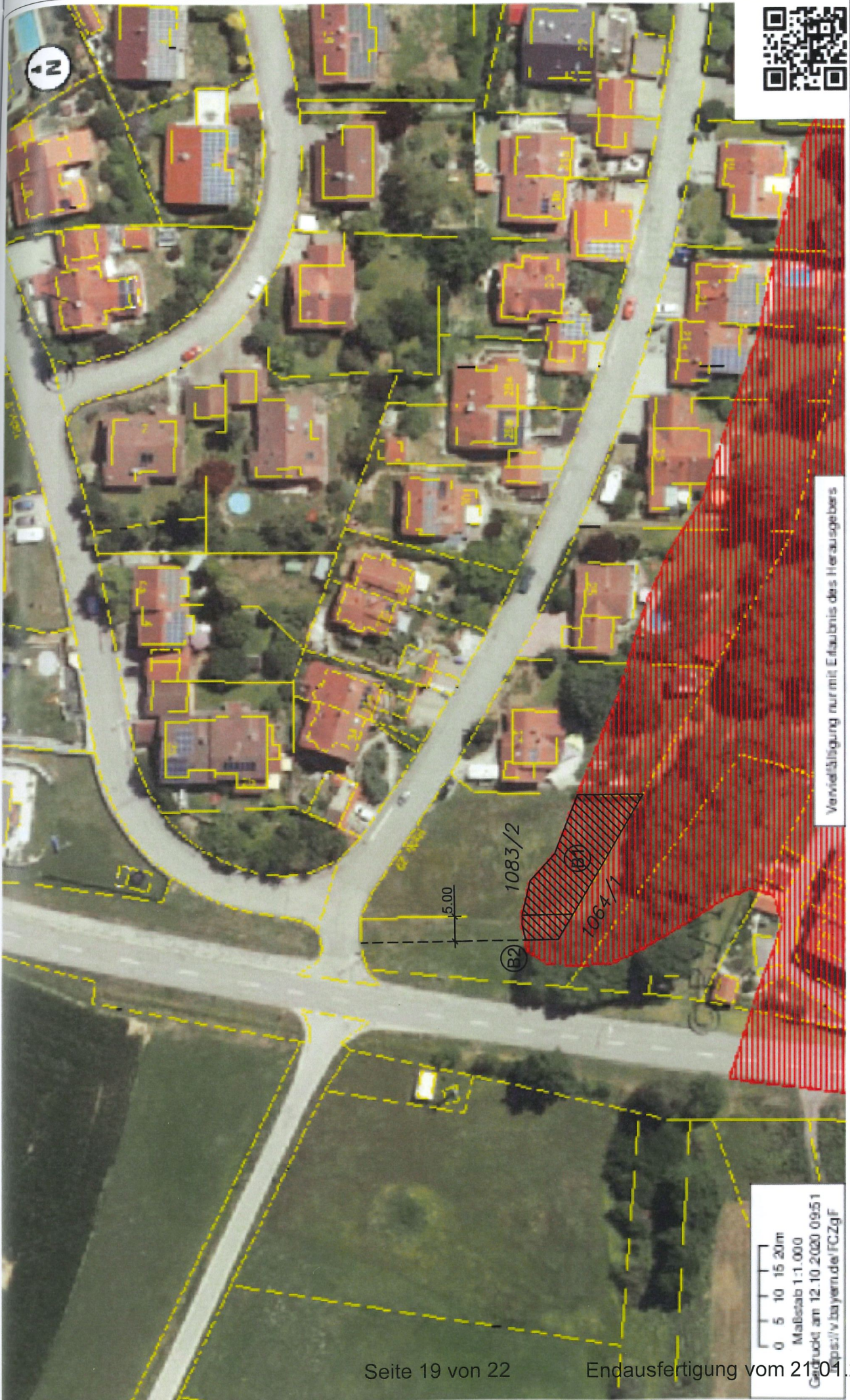
Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784
Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 11.11.2020

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



geändert: 20.11.2020



Verwirklichung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Biotokartierung Anlage 1

Geltungsbereich
 Deckblatt Nr. 35
 Geltungsbereich
 WA Gottingenberg

Allgemeines Wohngebiet
 Mass der baulichen
 Nutzung: GRZ = 0,4, oder
 die im Bebauungsplan
 ausgewiesene Fläche

Trennende und
 abschirmende öffentliche
 Grünfläche, 204 m²





Baufenster lt.
 rechtsgültigem
 Bebauungsplan
 320 m²



Eingriffe in Natur und Landschaft Bestandserfassung

Kartengrundlage:
 Luftbild DOP, Bayernatlas
 M = 1:1000
 Stand 12.10.2020

Anlage 2

-  Geltungsbereich Deckblatt Nr. 35
-  Geltungsbereich WA Göttingerberg
-  Anlage "Extensiv genutzter Wiesenstreifen"
-  Pflanzung Bäume



Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Kartengrundlage:
 Luftbild DOP Bayerntlas
 M = 1:1000
 Stand 12.10.2020

Anlage 3



Rechtsgültiger
Bebauungsplan
Anlage 4

