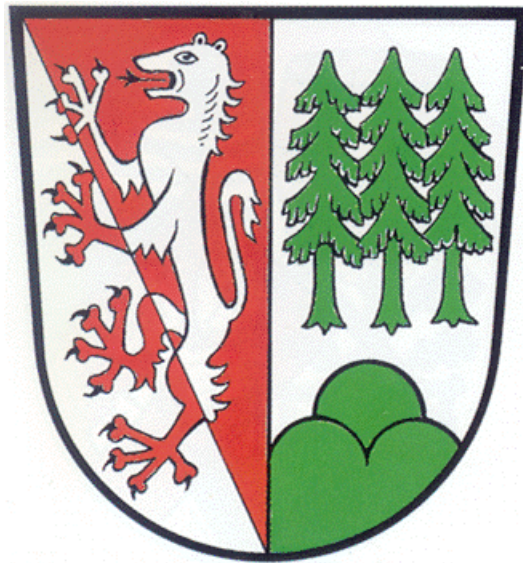


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan Gottingerberg Änderung mit Deckblatt Nr. 38

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB

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

Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Gottingerberg“ ist seit 09.08.1977 rechtskräftig. Mit Deckblatt Nr. 38 wird der Geltungsbereich im östlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet erweitert.

Anlass der Planung war die konkrete Bedarfsanmeldung von Bauinteressenten zur Schaffung zusätzlicher Bauparzellen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flur-Nr. 1023, Gemarkung Tiefenbach).

Ziel der Planung ist insbesondere:

- Schaffung von Baurecht für drei Wohnbauparzellen,
- maßvolle Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets,
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- angemessene städtebauliche Verdichtung,
- Eingrünung des neuen Ortsrandes zur freien Landschaft.
-

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Schutzgut Mensch:

Zusätzliche Belastungen durch Verkehr sind aufgrund der geringen Anzahl von drei Bauparzellen unerheblich. Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Geruch, Lärm) sind ortsüblich und hinzunehmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die überplanten Flächen bestehen aus extensiv genutztem Grünland und anteilig Ackerfläche. Zur ökologischen Aufwertung wurden Pflanzgebote, Ortsrandeinguünungen und eine externe Ausgleichsfläche (1.270 m² auf Flur-Nr. 1018) festgesetzt.

Schutzgut Boden:

Durch die Bebauung erfolgt eine teilweise Versiegelung. Zur Minimierung der Auswirkungen wurden wasserdurchlässige Beläge, begrünte Flachdächer sowie Bodenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Wasser:

Je Grundstück ist eine Zisterne mit mindestens 6 m³ Rückhaltevolumen vorgeschrieben. Hierdurch wird der Oberflächenabfluss reduziert und das Niederschlagswasser teilweise genutzt.

Schutzgut Klima und Landschaft:

Erhebliche klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch verbindliche Eingrünungsmaßnahmen landschaftsverträglich gestaltet.

Kultur- und Sachgüter:

Keine Beeinträchtigung, da sich im Geltungsbereich keine relevanten Denkmäler oder Kulturwerte befinden.

Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu er-

warten sind. Ein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war daher nicht erforderlich.

2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die durch das Deckblatt verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. zu ersetzt. Außerdem wurden 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 erfolgte 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.

3.0 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Art und Weise der Berücksichtigung.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Wesentliche Themen der Stellungnahmen waren:

- Sicherstellung der Abwasserentsorgung
- Leitungstrassen und Schutzzonen
- Löschwasserversorgung
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Alle im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

4.0 Gründe für die Wahl der Planlösung

Die gewählte Planlösung wurde bevorzugt, da sie eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Wohngebiets ermöglicht, bestehende Infrastruktur nutzt und die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden können. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches sowie den einschlägigen Fachgesetzen.

5.0 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gottingerberg – Deckblatt Nr. 38“ wurde am 20.03.2025 als Satzung beschlossen und ist mit ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Aufgestellt:

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

Passau, den 24.02.2026



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

.....
Siegel