

BEBAUUNGSPLAN  
„BERGSTRASSE“  
DECKBLATT NR. 4



FASSUNG VOM 13.06.2017

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH  
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>TEXTLICHE, PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>13</b>

## **1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG**

In der Kombination der Flurgrundstücke 201/1, 201, 201/41 ergibt sich entgegengesetzt der derzeitigen Planung aufgrund geänderter Grundstücksverhältnisse die Notwendigkeit, die Bebauung neu festzulegen.

Es ist grundsätzlich möglich, den Planbereich für eine Bebauung und Schaffung von Wohnraum mittels einer auf zwei Häuser verteilten Parzellierung festzulegen.

Auch sollte die Möglichkeit geschaffen werden ggf. eine kleine Wohnanlage, der Gebietsstruktur des ursprünglichen Plangebietes angepasst, realisieren zu können.

Durch die exponierte topographische Lage des Plangebietes soll die Bebauung dieser Parzellen möglich gemacht werden unter Berücksichtigung einer verträglichen Geländeanpassung an die bestehenden topographischen Verhältnisse sowie gegebener Grund- und Schichtwasserverhältnisse.

### **1.2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES**

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie im Bebauungsplan „Bergstraße“ als WA „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

### **1.3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des überplanten Plangebietes.

Im Rahmen von notwendigen Kanalverlegungsarbeiten der Gemeinde Niederviehbach mussten Grundstücke neu geschnitten werden. Hieraus entstanden dann die Flurnummern 201, 201/37, 201/40 und 201/41.

Dies hat zur Folge, dass die ursprünglich geplante Bebauung gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan nicht mehr realisiert werden kann. Die Grundstücke 201/40 und 201/37 müssen im Besitz der Gemeinde Niederviehbach verbleiben, da hier der öffentliche Kanal verläuft. Die Restgrundstücke weisen aufgrund der

---

schwierigen topographischen Verhältnisse mit den Festsetzungen der aktuellen Planung eine Unbebaubarkeit auf.

Eingehend auf die exponierte topographische Lage der restlichen Grundstücke des Planbereichs mit den Fl.-Nr. 201/1, 201 und 201/41 soll dieser für die Art und das Maß der baulichen Nutzung überplant werden unter Wahrung der Grundzüge der Ursprungsplanung, jedoch mit Festsetzungen welche eine Bebauung möglich machen.

Dies ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner negativen Außenwirkung auf das restliche Planungsgebiet.

## 2. TEXTLICHE, PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

Folgende textliche und planliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 geändert.

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 4 nicht veränderten textlichen und planlichen Darstellungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Bergstraße“ ihre Gültigkeit. Mit Inkrafttreten durch Genehmigung des Deckblatt Nr. 4 wird das Deckblatt Nr. 1 vollumfänglich ungültig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.4.1. Stützmauern auch zulässig als Natursteinwände  
Die Höhe der Stützmauer bis 1,50 m über / unter natürlichem Gelände.
- 1.5.1. Kellergaragen sind zulässig, ebenso deren Einbau in das Untergeschoß; aufgrund der topographischen Lage soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, ggf. flächenschonend Parkplätze in einer Tiefgarage zu ermöglichen.
- 0.6.1. Dachform: Satteldach 25°-36,0°  
gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll  
sich zum Hauptgebäude unterordnende Dachflächen wie ggf. Gauben, Terrassen- Balkon oder Laubengangüberdachungen und Dächer von An- und Zwischenbauten können auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgebildet werden
- Dachdeckung: auch rot zulässig  
gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll
- Dachgauben: Dachgauben sind i. S. d. Art. 6(8)3 BayBO zulässig  
gem. bereits gegebenen Befreiungen im gewachsenen Plangebiet ist die Änderung der Festsetzung im Rahmen der Überplanung sinnvoll.
- Kniestock: ohne Beschränkung

- aufgrund der Festsetzung der Traufhöhe ist eine Beschränkung der Kniestockhöhe planerisch nicht sinnvoll.
- Traufhöhe: Wandhöhe Schnittpunkt AK Außenwand – OK Dach bei II talseitig nicht über 6,50 m ab geplanter Geländeoberkante.
- An der nordwestlichen Gebäudekante ist bei Planung einer Tiefgarage aufgrund der topographischen Verhältnisse ausnahmsweise eine Traufhöhe von 9,50 m zulässig.
- Es soll in diesem Bereich eine Tiefgaragenzufahrt ermöglicht werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und führt zu keiner negativen Außenwirkung.
- 0.8 Aufzüge: Aufzüge zur baulichen Erschließung sind zugelassen
- 0.9 Gründungsniveau  
Das Gründungsniveau der untersten Gebäudeebene OK FFB auf der nordwestlichen Gebäudekante wird auf eine Höhe von 382,50müNN festgesetzt, damit wasserführende Schichten in diesem Bereich nicht gestört werden.
- 0.10 Stellplätze  
pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze einschl. Besucherparkplätze nachzuweisen
- 0.11 Geländeaufschüttungen- Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeangleichung sind bis 1,5m zum natürlichen Gelände zulässig.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1.2 Es sind max. 10 Wohneinheiten im Planbereich des Deckblattes zulässig.

## ALLGEMEINE HINWEISE

Immissionen:

Aufgrund der Nähe des Änderungsgebietes zu landwirtschaftlichen Betrieben wird auf betriebsbedingt mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen hingewiesen.

Abfallwirtschaft:

Abfallbehälter sind an der Bergstraße zur Entleerung bereitzustellen.

### 3. UMWELTBERICHT

#### A. EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### B. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Gemeinde Niederviehbach hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Bergstraße“ mit Deckblatt Nr. 4 zu ändern. Anlass der Planung ist die Errichtung einer kleinen Wohnanlage mit max. 10 Wohneinheiten.

#### C. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben werden in § 1 Baugesetzbuch, Abschnitt 5 und Abschnitt 6, Absatz 7 gemacht. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

---

D. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN  
EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

SCHUTZGUT MENSCH - (ERHOLUNG UND LÄRM)

Beschreibung:

Mit Ausnahme der Baumaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung in lärmtechnischer Hinsicht zu erwarten. Das Gebiet ist als keine klassische Naherholungsfläche zu bezeichnen.

Von der angrenzenden Kreisstraße DGF 1 ist nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Extensiv genutzte Wiesenfläche mit üblichen Tier- und Pflanzenarten. Lebensräume geschützter Arten und Biotope werden durch den Planbereich nicht berührt. Bei Einfriedungen wird eine Bodenfreiheit von 10 cm für die Wanderung von Kleintieren berücksichtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Durch die Erschließung und Überbauung ergeben sich Geländeänderungen und Versiegelungen. Extensiv genutzte Flächen werden abschnittsweise überbaut bzw. versiegelt bzw. gärtnerisch genutzt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als mittel einzustufen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Es ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, es kann ggf. Schichtwasser auftreten. Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Notwendige Befestigungsflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt.



Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

SCHUTZGUT KLIMA

Beschreibung:

Das Gebiet hatte bislang keine besondere Funktion für das Lokalklima. Es handelt sich um kein Kaltluftentstehungsgebiet und es hat für die Frischluftzufuhr nur eine geringe Bedeutung.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als gering einzustufen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Wiesenoptik wird von Wohnhausbebauung mit gewisser Beeinträchtigung abgelöst. Diese Defizite werden durch die Geltungsbereichseingrünung an der Nordseite kompensiert.

Ergebnis:

Die Auswirkungen werden als gering eingestuft

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Es sind keine geschützten Güter vorhanden.

Ergebnis:

Entfällt.

WECHSELWIRKUNGEN

Die geplante Wohnbebauung führt zu keinen über das normale Maß hinausgehenden Wechselwirkungen

---

E. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung des Projekts ist davon auszugehen, dass die hier geschilderten Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben. Die extensive Nutzung würde aufrechterhalten werden. Allerdings würde sich die Nachfrage nach Wohnbauland in anderen Ortsteilen erhöhen, möglicherweise an Standorten, die sich für Natur und Landschaftsbild sensibler erweisen.

F. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

i. Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen der geplanten Bebauung können angesetzt werden:

- Eingrünung der Wohnbebauung durch eine Heckenpflanzung (dreireihige, freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen) in Teilbereichen an der Nordseite entlang der Kreisstraße DGF 1
- Je 0,5 Wohneinheiten ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen

ii. Ausgleich

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wie folgt eingestuft:

- Arten- und Biotope: Kategorie I oben
- Boden: Kategorie II unten
- Wasser: Kategorie I oben
- Klima und Luft: Kategorie I oben
- Landschaftsbild: Kategorie I oben

Die gesamte Fläche beträgt ca. 2.850 qm. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 1.400 qm. Dies unterteilt sich in 675 qm Fläche innerhalb der Baugrenzen sowie 725 qm Verkehrsfläche.

Ausgehend von einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und einer GRZ >0,35 bestimmt sich aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsmaßnahmen in der Kategorie I Feld A I ein Faktor von 0,3-0,6. Aufgrund der niedrigen Eingriffsschwere wird ein Faktor von 0,3 gewählt.

Eingriffsfläche x 0,3 = Ausgleichsbedarf

1.400 qm x 0,3 = 420 qm

Diese Fläche wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Im südlichen Teil werden 5 standortheimische Laubbäume gepflanzt, es erfolgt eine Anrechnung von 300 qm ( je Laubbaum 60 qm ). Die neu zu pflanzende Hecke an der Nordseite des Geltungsbereiches wird mit 120 qm angerechnet.

Der Ausgleichsbedarf ist somit erfüllt.

#### G. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativen zur geplanten Wohnbebauung sind außer der Nichtdurchführung bzw. das Schaffen von Gärten nicht gegeben.

#### H. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie eine Ortsbegehung herangezogen.

#### I. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Im Planungsumgriff selbst sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### J. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Bergstraße “ mit Deckblatt Nr. 4 weist im Geltungsbereich eine Bebauung mit 2 Gebäuden mit insgesamt 10 Wohneinheiten aus, welches überwiegend geringe Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild verursacht. Mit dieser Deckblattänderung kann der örtliche Wohnbedarf gedeckt und andere, u.U. naturschutzfachlich sensiblere Bereiche können geschont bleiben.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann innerhalb der Geltungsbereichsgrenze ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel
Schutzgut Boden	gering	gering	gering
Schutzgut Wasser	gering	gering	gering
Schutzgut Klima und Luft	gering	gering	gering
Schutzgut Landschaftsbild	gering	gering	gering
Schutzgut Mensch Erholung und Lärm	gering	gering	gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

**4. VERFAHREN**

1. Der Gemeinderat Niederviehbach hat in der Sitzung vom 20.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 10.02.2017 hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 15.03.2017 stattgefunden.
  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 10.02.2017 hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 15.03.2017 stattgefunden.
  
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 22.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 beteiligt.
  
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bergstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 22.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017 öffentlich ausgelegt.
  
6. Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2017 das Deckblatt 4 des Bebauungsplan „Bergstraße“ als Satzung beschlossen.

Niederviehbach, den 13.06.2017

.....  
(1. Bürgermeister Daffner)

7. Ausgefertigt

Niederviehbach, den .....

.....  
(1. Bürgermeister Daffner)

- 
8. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Bergstraße“ wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niederviehbach, den .....

.....

(1. Bürgermeister Daffner)