

BEBAUUNGSPLAN „KARGLHOF II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 16.09.2025

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
B)	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	4
C)	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
D)	FLÄCHENVERTEILUNG	5
E)	ERSCHLIEßUNG	5
F)	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	7
G)	UMWELTBERICHT	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	14
Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	17

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der Entwicklungsachse München-Landshut-Deggendorf.

Die Gemeinde Niederviehbach liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) im allgemeinen ländlichen Raum im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemeinden im allgemeinen ländlichen Raum sollen örtliche Aufgaben übernehmen.

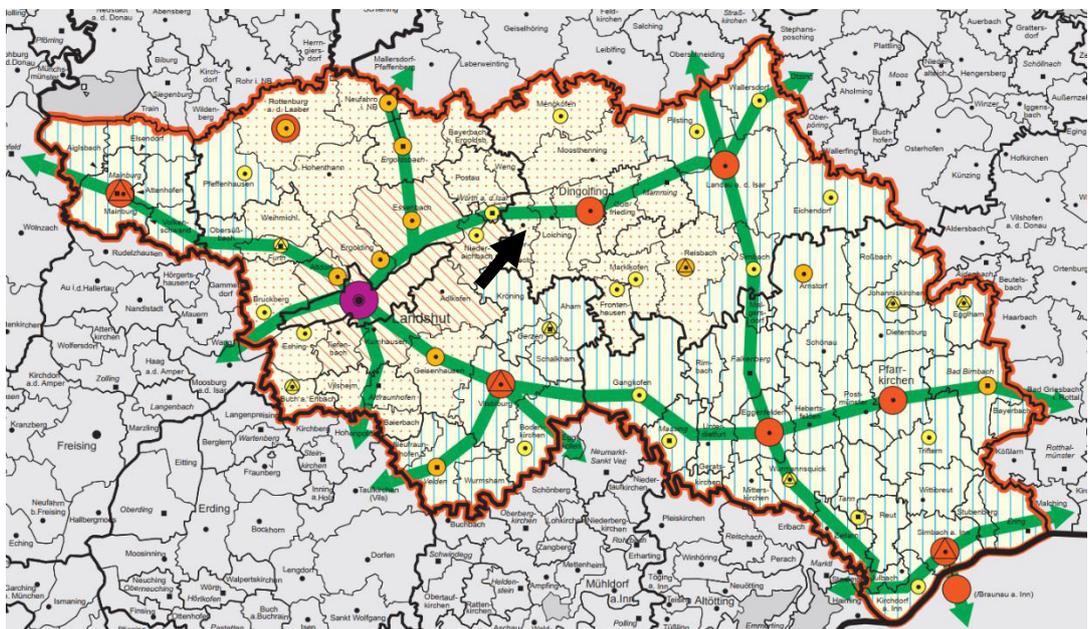


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Gemeinde Niederviehbach liegt zwischen Landshut und Dingolfing an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut-Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Es besteht Anschluss an die Autobahn über die Anschlussstelle 17 Wörth a.d. Isar oder die Anschlussstelle 17 BMW. Über die Hauptstraße besteht eine Nord-Süd-Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Die Isar fließt von West nach Ost durch die Gemeinde.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Niederviehbach an der Straße „Klosterfeld“. Über die Hüttenkofer Straße und die Hauptstraße ist das Planungsgebiet gut an den örtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Hauptstraße / DGF4 und die Hüttenkofer Straße / DGF 1 kann auch der überörtliche Verkehr gut erreicht werden.

Die Gemeinde Niederviehbach hat die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nun ist der Bedarf nach neuen Bauplätzen gestiegen und es soll im Allgemeinen Wohngebiet ein neues Baugebiet im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Karglhof“ entwickelt werden.

Das Planungsgebiet fällt von Norden von ca. 4,6 m üNN. nach Süden auf ca. 392 m üNN. an der Kreisstraße DGF 1 ab.

Umgrenzt wird das Planungsgebiet:

- im Norden durch die Hüttenkofer Straße / DGF 1
- im Osten durch das bestehende Baugebiet „Karglhof“
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 14.819 m² und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Niederviehbach:

- Fl.Nr. 700/1 (TF)

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Die für das Wohngebiet vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Fläche wird von Osten über die Straße „Klosterfeld“ erschlossen. Es sind mehrere unterschiedliche Baufenster geplant. Im WA 1 soll ein großes Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten errichtet werden können, weiter nach Süden sind Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei Parzellen mit kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten vorgesehen. Die Fläche wird nach Norden zur DGF 1 hin eingegrünt, auch die Ausgleichsfläche befindet sich im Nordwesten des Planungsgebietes. Nach Westen und Süden ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 3 m vorgesehen, um die Abstände zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Privatgrundstücken einzuhalten. Zudem ist eine Grünfläche im Südosten vorgesehen, die dem Rückhalt von Niederschlagswasser dienen soll und zugleich eine fußläufige Verbindung des neuen Baugebietes zu der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung ermöglicht. Die Straßen werden so gestaltet, dass eine spätere Erweiterung des Baugebietes problemlos möglich ist.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **14.819 m²**,
davon

Grundstücksflächen	9.176 m ²
Brutto- Baufläche	9.176 m ²
Planung	
- Straßen	1.462 m ²
- Fußweg	84 m ²
- Multifunktionsstreifen	642 m ²
- Eingrünung	1.171 m ²
- öffentliche Grünflächen	887 m ²
- Ausgleichsfläche intern	1.397 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.819 m²

E) Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Norden bzw. Osten durch die bestehende Straße „Klosterfeld“. Der Stellplatzbedarf wird innerhalb der einzelnen Baugrundstücke gedeckt.

1. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet werden grundsätzlich nicht gesehen.

2. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils mit Sitz in Eching sowie das Leitungsnetz der Gemeinde Niederviehbach und kann als gesichert angesehen werden.

b) Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern

Sollten die versiegelten Flächen > 1.000 m² überschreiten, ist die NwFreiV nicht anwendbar. In diesem Fall sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau einzureichen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort rückgehalten und versickert.

c) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Niederviehbach eingeleitet.

3. Altlasten

Der Gemeinde Niederviehbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

4. Bodendenkmalpflege

Im Bayernatlas des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege gibt es Hinweise auf ein Bodendenkmal innerhalb des Planungsgebietes:

D-2-7340-0365, Siedlung vorgeschichtlicher, u.a. metallzeitlicher Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des vermuteten Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaftsverband AWV Isar Inn mit Sitz in Eggenfelden.

6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Überlandzentrale Wörth /I. Altheim AG.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, ist von der Gemeinde Niederviehbach ausdrücklich erwünscht.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch einen Grünstreifen im Süden und Westen sowie die öffentlichen Grünflächen im Norden des Baugebietes
- Interne Ausgleichsfläche in Norden des Baugebietes
- Öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und Fußweg im Südosten des Baugebietes zur Reduzierung bzw. Rückhaltung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen
- Durchgrünung des Baugebietes im Bereich der einzelnen Grundstücke im Westen durch Heckenstrukturen, diese Heckenstrukturen sollen das Niederschlagswasser ebenfalls zurückhalten.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	13
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	13
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens	13
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens	13
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
G.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Niederviehbach östlich im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Karglhof“. Das Baugebiet wird über die bestehende Straße „Klosterfeld“ erschlossen. Die Gemeinde benötigt für Bauwillige Grundstücke, die zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. Die angrenzenden Mehrfamilienhäuser wurden bereits sehr gut angenommen, der Bedarf nach weiteren Wohnungen ist vorhanden. Daher plant die Gemeinde Niederviehbach die Ausweitung des Baugebietes durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Karglhof II“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach entspricht im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bereits der vorgesehenen Nutzung. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Dezember 2021 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die für das Wohngebiet vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb des Planungsgebietes hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse. Durch die Straße im Norden und die Bebauung im Osten ist eine Kulissenwirkung vorhanden. Daher ist das Planungsgebiet nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter geeignet. Für Gehölz bewohnende Arten bestehen innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls keine entsprechenden Habitatstrukturen. Die Fläche kann allenfalls als Nahrungshabitat

genutzt werden. Alternativflächen dazu liegen aber in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen wird das Habitatangebot für gehölzbrütende Arten langfristig sogar verbessert.

Bei Einhaltung der gängigen Vermeidungsmaßnahmen durch das Vorhaben sind keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1, Abs. 5 S. 2 BNatSchG betroffen sind. Kartierungen und eine weitergehende Sachverhaltsermittlung zur Prüfung der Verbotstatbestände sind daher nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Wohngebietsfläche. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A) in der naturräumlichen Untereinheit Isar-Inn-Hügelland (060) in der Haupteinheit Unteres Bayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65). Das Isar-Inn-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 060) nimmt die gesamte Südhälfte des Landkreises ein und wird durch das Vilstal (Untereinheit 060-B) in zwei Teile getrennt. Der Biotopflächenanteil liegt mit ca. 2% unter dem Landkreisdurchschnitt (ca. 3,1%), jedoch deutlich über dem Biotopflächenanteil des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (ca. 0,8%).

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch betrachtet ist der Naturraum durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen ("Tertiäres Hügelland") geprägt. Es handelt sich hier v. a. um die Schotter, Sande, Tone und Mergel der Oberen Süßwassermolasse. Daneben finden sich großflächig Löß und Lößlehmüberdeckungen (äolische Deckschichten).

Der Boden im Untersuchungsgebiet besteht laut Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU fast ausschließlich aus Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss) Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment). Die Böden haben in aller Regel ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe und ein überwiegend geringes bis mittleres Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe wie z.B. Nitrate. Zudem sind die Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlich verlaufenden Grünflächen eingebaut.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch im näheren Umgriff. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserleiter liegt im Quartär auf einer Höhe von ca. 375 m ü.NN. und ist oberflächennah verbreitet. (LfU Bayern Grundwassergleichen). Es wird daher davon ausgegangen, dass Bauvorhaben keine Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels haben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet nicht zu rechnen.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Klima im Isar-Inn-Hügelland ist bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5°C (Januar-Mittelwert -2,5°C, Juli-Mittelwert 17,5°C).

Auf Grund der Eingrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Die als Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Amtlich kartierte Biotop finden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Nördlich des Planungsgebietes liegt ein amtlich kartiertes Biotop:

7340-0134-001 Eichenwald an einem Südhang westlich von Niederviehbach

Der mesophile Laubwald an dem steilen Südhang ist überwiegend mit alten Stieleichen bestockt; die mesophile Krautschicht (Lungenkraut, Straußblütige Wucherblume, Hainrispengras u.a.) wird infolge Nährstoffeintrags aus der im Norden bis in den Randbereich des Waldes hineinreichende Weide und organischer Ablagerungen (vermutlich aus der nahen Siedlung) verstärkt von nitrophilen Arten, insbesondere Lauchkraut überdeckt. Die Strauchschicht ist schwach ausgebildet, aber artenreich. Am östlichen Hangfuß entlang einem Wassergraben Traubenkirschen-Eschenbestand, am westlichen Hangfuß wird der Saum aus einer Schlehen-reichen Strauchschicht und einer Krautschicht aus wärmeliebenden Saumarten und Arten einer trockenen Salbei-Glatthafer Wiese gebildet. Am Ostrand des Waldes dichtes Schlehengebüsch.

Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen und wird auch nicht beeinträchtigt.

Es überwiegen insgesamt durch die vorliegende Planung die grünordnerischen Maßnahmen sowie die internen Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, so dass sich der Anteil naturnaher Flächen erhöht. Es kann daher maximal von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet selbst hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Die eigentlichen Naherholungsschwerpunkte der Gemeinde Niederviehbach erstrecken sich entlang der Isar im Regionalen Grünzug, sowie im Bereich der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 19 und 22 südlich der Isar im Gemeindegebiet Niederviehbach.

Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN) / -VERKEHR

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (FREILEITUNGEN / ELEKTRISCHE UND MAGNETISCHE FELDER)

Über das Planungsgebiet verlaufen keine Freileitungen. Es sind daher keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Derzeit ist der Bereich als Lage randlich der bestehenden Wohnbebauung mit nördlich verlaufender Straße charakterisiert. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie etwa die öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen im Südosten und den Heckenstrukturen auf privaten Flächen im Westen sowie die randlichen Grünstreifen kann das Baugebiet in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbilds negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Bayernatlas des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege gibt es Hinweise auf ein Bodendenkmal innerhalb des Planungsgebietes:

D-2-7340-0365, Siedlung vorgeschichtlicher, u.a. metallzeitlicher Zeitstellung. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die internen Ausgleichsmaßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Heckenstrukturen) sowie die Entwicklung von krautigen Strukturen (extensives Grünland) im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen.

Falls ein Gehölzrückschnitt/-rodung erforderlich ist, darf dieser nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar, außerhalb der Brut bzw. Vegetationszeit durchgeführt werden (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG).

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden oder wiederverwendet werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Schaffung ergänzender Strukturen können insgesamt negative Wirkungen bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds minimiert werden.

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, Dezemberr 2021).

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da die GRZ größer als 0,3 ist. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 14.923 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung überwiegend als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. **14.819 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)
Grünland	14.819 m ²
Gesamtfläche, ca.	14.819 m²

Die zulässigen Eingriffe in dem neu geplanten Baufeld mit Erschließung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende interne Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen, die Eingrünung und die geplante interne Ausgleichfläche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und werden daher nicht in die Eingriffsfläche eingerechnet. In der Eingriffsfläche enthalten sind Grundstücksflächen sowie Flächen für Fußwege, Multifunktionsstreifen und Straßen.

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bedeutung der Schutzgüter Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor)	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a) G11 (WA II)	8.022 m ²	3	0,35	8.423 WP
BNT geringer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a) G11 (WA I)	1.154 m ²	3	0,4	1.385 WP
BNT mittlerer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b)	0 m ²	0	0,00	0 WP
Flächen, die nicht verändert oder aufgewertet werden (öffentliche Grünfläche, Eingrünung, interne Ausgleichsfläche)	3.539 m ²		0,00	0 WP
Summe	14.819 m²			9.808 WP
Planungsfaktor		Sicherung		
10%		<ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung im Süden und Westen - Öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzen zur Retention von Regenwasser - Heckenstrukturen in privaten Grünflächen - Festsetzungen durch Plandarstellung im Bebauungsplan 		
Summe (max. 20%)		10%		
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				8.827 WP

Festlegung des Kompensationsfaktors

Die geplante GRZ beträgt im WA 1 0,4 und im WA 2 0,35 und somit ist auch der Beeinträchtigungsfaktor entsprechend zu nehmen.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleichsbedarf von 8.827 Wertpunkten für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des internen Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch interne Maßnahmen.

Auf der Fläche im Norden der Fl.Nr. 700/1 (TF) soll aus dem Intensivgrünland ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden.

Entwicklungsziele

Auf der internen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 700/1, Gemeinde und Gemarkung Niederviehbach) soll ein extensives Grünland (z.B. Glatthaferwiese) hergestellt werden.

Aufwertungsmaßnahmen:

Die aktuell als Intensivgrünland genutzte Fläche soll in ein artenreiches Extensivgrünland überführt werden. Die Fläche hat eine Größe von 1.397 m². Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z.B. zertifiziertes Regiosaatgut) durchgeführt. Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine 1-2-schürige Mahd (erste Mahd nicht vor dem 15.06.) mit Abfuhr des Mähguts. Auf der gesamten Fläche wird auf Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Time-Lag	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Interne Ausgleichsfläche Fl.Nr. 700/1, Gemarkung Niederviehbach	G11	Intensivgrünland	3	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	1.397 m ²	-2	7	0	9.779 WP
Summe Ausgleichsumfang (WP)							1.397 m²				9.779 WP

Durch die Aufwertung der Fläche entsteht ein Kompensationsumfang von **9.779 Wertpunkten** auf der internen Ausgleichsfläche. Damit kann das Vorhaben als vollständig ausgeglichen bezeichnet werden.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für ein neues Baugebiet im Bereich bereits ausgewiesener Wohngebietsflächen im Flächennutzungsplan geprüft. Der vorliegende Standort verblieb als einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante. Zudem befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde Niederviehbach.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung wurde ein Standort im Westen des Ortsteils Niederviehbach in der Gemeinde Niederviehbach gewählt, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach bereits als allgemeines Wohngebiet darstellt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt von Norden über die DGF 1 und dann über die bestehende Straße „Klosterfeld“. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet intern im Nordwesten des Planungsgebietes statt. Umfangreiche grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering mittel –
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering mittel -
Mensch (Freileitungen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	Gering

Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025
 Niederviehbach, den

.....
 (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Karglhof II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Niederviehbach, Gemarkung Niederviehbach

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 20.12.2023
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017,
zuletzt geändert am 03.07.2023
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2024
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 23.10.2024
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten
01.03.2011. Zuletzt am 04.06.2024 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

3.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

4. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Zulässige Grundfläche (GRZ): WA 1: 0,4
WA 2: 0,35

4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal II Vollgeschosse). Auf den gekennzeichneten Parzellen ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus zulässig.

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude sind maximal zulässig:
2 Wohneinheiten (2 WE) inklusive Einliegerwohnung pro Einzelhaus
4 Wohneinheiten (4WE) inklusive Einliegerwohnung pro Doppelhaus
4 Wohneinheiten (4 WE) im Mehrfamilienhaus in WA 2
8 Wohneinheiten (8 WE) im Mehrfamilienhaus in WA 1

6. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung und Dachneigung:

Zulässig sind:

Satteldach	SD	E + D: 30°-38°, E + I: 24°-28°
Walmdach	WD	E + D: 30°-38°, E + I: 24°-28°
Pultdach	PD	10°-20°
Zeitdach	ZD	12°-20°
Krüppelwalmdach	KD	E + D: 30°-38°, E + I: 24°-28°

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind:

Hauptgebäude:

Einfarbige rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegelausführung sowie Dachbegrünungen

Nebengebäude:

rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegelausführung, Blechausführung (schallgedämmt) oder Dachbegrünungen, durchsichtige Materialien. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: SD+WD+ZD+PD+KD: max. 6,50 m

Firsthöhe: gegengeneigtes PD: max. 7,50 m,
Höhenversatz der Dachhälften max. 1,50 m
einseitig geneigtes PD: max. 8,50

Wandhöhe (Definition):

Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) darf maximal 30 cm über den höchsten Punkt des Straßenrands der als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle hinausreichen.

Dachgauben:

Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.

Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zugelassen.

Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Haupfirst nicht überragen.

Solar und Photovoltaikanlagen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständigung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind bis max. 1,5 m² Fläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.

Dachüberstand:

Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 100 cm, zur Traufe ebenfalls max. 100 cm betragen.

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterterrassen, Rasensteine, etc.)

Nebengebäude

Nebengebäude bis 75 m³ im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO und Swimmingpools im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO sind auch außerhalb der als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden in der Grünzone ist ausgeschlossen.

7. GELÄNDEGESTALTUNG

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,00 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,00 m. Stützmauern bis 1,00 m Höhe sind zulässig.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die Böschungsneigung soll bei Geländeänderungen max. 1:2 betragen.

8. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 1,2 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Einfriedungen sind sockellos zu errichten. Es sind 15 cm zwischen dem Boden und der Zaununterkante freizuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu ermöglichen. Stützmauern oder Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m zugelassen.

Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

9.2 Gehölze

Einzelbäume:

Hochstamm, mind. 3 x v. Stammumfang (STU) 16-18 m. B.

Sträucher:

Sträucher 2xv. o.B. 60-100

In den Parzellen 5-10, 12 und 14 sind Heckenstrukturen zur Gliederung des Baugebietes und zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu pflanzen.

9.3 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

9.4 Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbime
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

9.5 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

9.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

9.7 Beläge

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

9.8 Ausgleichsflächen

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird intern auf der Fl.Nr. 700/1 (TF) auf einer Größe von 1.397 m² ausgeglichen.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

101. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

10.1.1 Ausgleichsflächen

Bei den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichmaßnahmen umgesetzt sein. Der Ausgleich erfolgt intern auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 700/1, Gemeinde und Gemarkung Niederviehbach. Es wird ein Extensivgrünland durch Ansaat mit autochthonem Saatgut angelegt.

11. WASSERWIRTSCHAFT

11.1 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser der Straßenflächen und Parzellen im öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt weitergegeben.

Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern.

11.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Kanalsystem in die Kläranlage Niederviehbach eingeleitet.

11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Versorgungsanlage der Gemeinde Niederviehbach.

11.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12. BELEUCHTUNG

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundliche mit einer Beleuchtungsfarbe von max. 2700 Kelvin auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen.

TEXTLICHE HINWEISE

A BRANDSCHUTZ

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf.

Zufahrten:

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

B ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen „Gutes Oberboden“ zu achten, und die Anforderungen des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebs getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 zur Anwendung empfohlen. Hinweis: Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf, diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. Auch ohne die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes sind immer Analyseergebnisse nach den Angaben des Anhangs 1 und 2 Bodenschutzverordnung (BBodSchV) des Aufbringmaterials, sowie der gewünschten Aufbringfläche dem Sachgebiet 25, Landratsamt Dingolfing-Landau, vorzulegen.

Die weitere Verwertung des Bodenmaterials hat unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.

Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

E ALTLASTEN

Der Gemeinde Niederviehbach sind im Baugebiet keine Altlasten bekannt.

F BELEUCHTUNG

Die Verwendung von Lampen mit Abschalt-, Dimm- bzw. Bewegungsmelderfunktion wird empfohlen.

G DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des vermuteten Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

16.09.2025

BEBAUUNGSPLAN "KARGLHOF II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Gemeinde Niederviehbach die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

1	2	Nutzungsschablone	2 Zahl der Vollgeschosse
3	4	1 Art der baulichen Nutzung	4 GFZ Geschossflächenzahl
5	6	3 GRZ Grundflächenzahl	6 Wandhöhe (WH)
		5 Bauweise	SD+WD+ZD+PD+KD: max. 6,50 m
			Firsthöhe (FH)
			gegengeneigtes PD max. 7,50 m
			einseitig geneigtes PD max. 8,50 m

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Mehrfamilienhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Erschließungsstraße
- Multifunktionsstreifen
- Fußweg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 7 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Ausgleichsflächen

- Ausgleichsflächen
- Extensivgrünland

7.2 Planung

- zu pflanzender Baum / Obstbaum
- zu pflanzende Heckenstrukturen

PLANLICHE HINWEISE

8. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 3588 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Nummerierung der Grundstücke
- Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude sind als Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen
- Bodendenkmal
- Biotope der amtlichen Biotopkartierung mit Nr.
- Höhenlinien

10. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck für die Geschwindigkeit 50km/h

VERFAHRENSVERMERKE

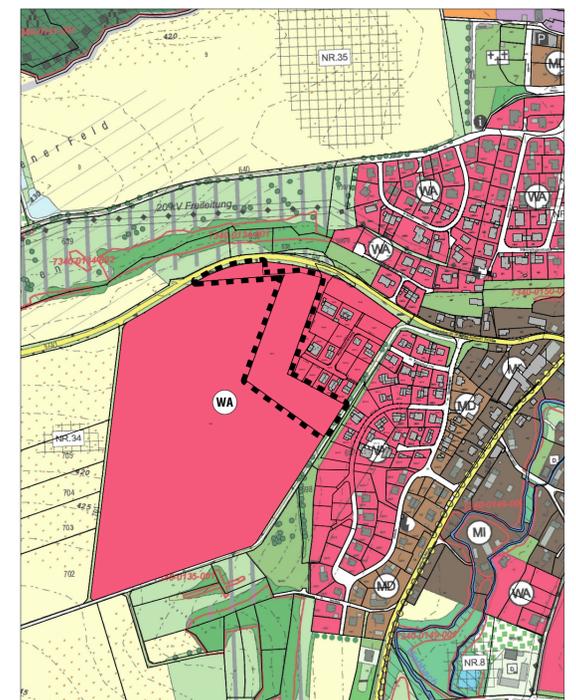
- Die Gemeinde Niederviehbach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karglhof II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Karglhof II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Karglhof II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Karglhof II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Karglhof II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Niederviehbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „Karglhof II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
Gemeinde Niederviehbach (Siegel)
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt
....., den
Gemeinde Niederviehbach (Siegel)
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Karglhof II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Karglhof II“ 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.
....., den
Gemeinde Niederviehbach (Siegel)
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN „KARGLHOF II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF



GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de