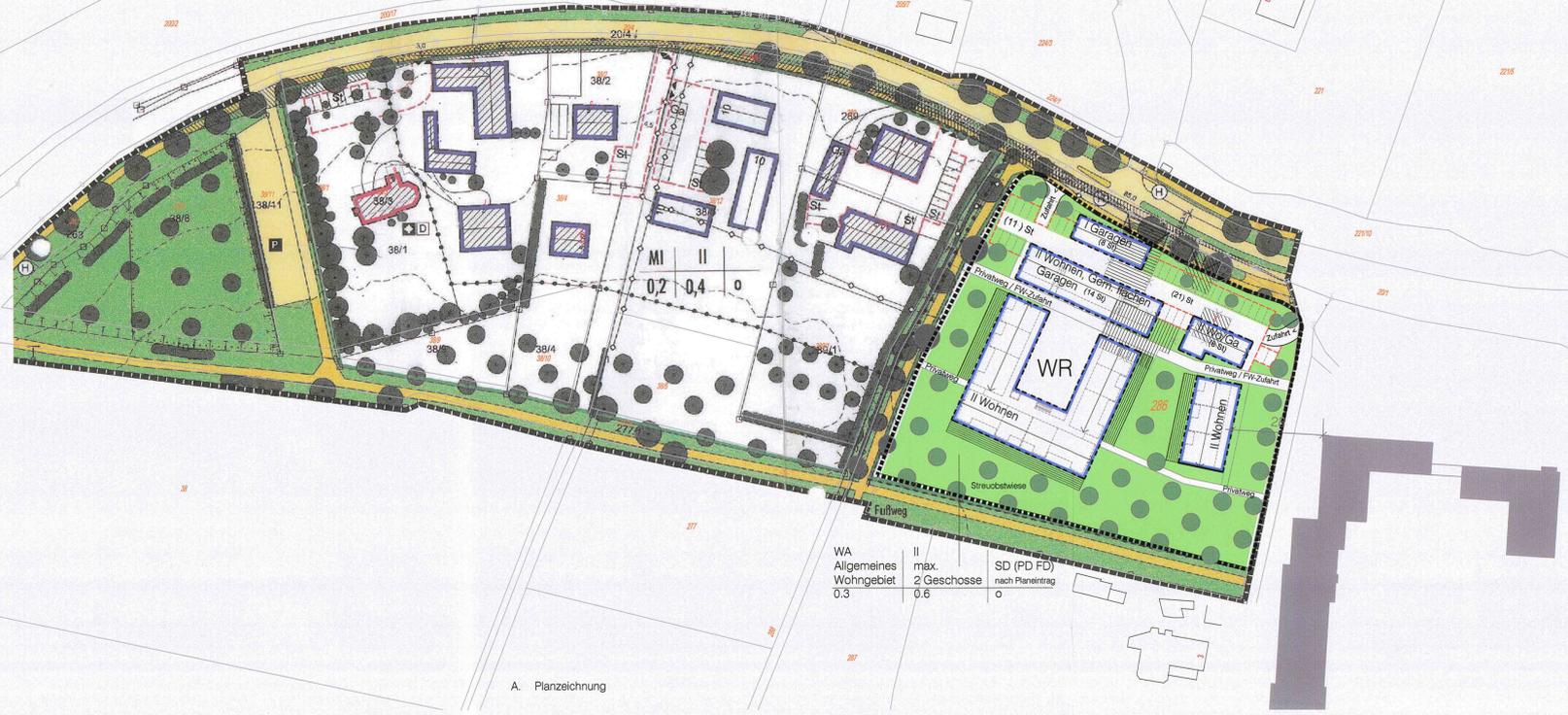


Bebauungsvision von Südwesten



Lage im Ortsgefüge



A. Planzeichnung

Bebauungsvision von Nordosten

Hinweise:

1. **Energienetz Bayern**  
Im Planungsbereich befinden sich Leitungen der Energienetz Bayern / ESB. Vor Baubeginn sind von der Baufirma aktuelle Planskizzen einzuholen.

2. **Versorgungsnetz Bayerwerk Netz GmbH**  
Im Planungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH. Durch die Planung dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

3. **Bodendenkmalpflege**  
In der näheren Umgebung des Planungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-2-7544-0133 (Siedlung der Urnen-Latenezeit). Weitere Bodenfunde sind zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des bebauungsplanischen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. siehe dazu [http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

4. **Wasserversorgung**  
Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Bad Birnbach anzuschließen. Alles Trinkwasser und Wasser für den menschlichen Gebrauch darf dann nur aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden. Die anfallenden Hausabwässer sind der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind. Die Abwasserbeseitigungspflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Abwasser so beseitigt wird, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz). Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen.

5. **Telekom**  
Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekom-Netzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Entsprechende Leitungsrechte sind zugunsten der Telekom Deutschland GmbH einzuräumen. Die Lage und Dimensionierung der Leitungszonen ist rechtzeitig und einvernehmlich abzustimmen und zu koordinieren. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wird hingewiesen. (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

6. **Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr**  
Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge (800 l/min - 2 Std.) ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

7. **Niederschlagswasser**  
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des § 55 WHG zu beachten. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Unvermeidbare Befestigungen sind daher möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Grundsätzlich soll bei Bauvorhaben gering bzw. nicht belastetes Niederschlagswasser versickert werden. Die Sicherfähigkeit des Bodens ist vorab zu untersuchen (bei Beachtung der DWA/Regelwerke M153 und A 138 bzw. A 117). Eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser ist möglich, wenn entsprechende Voraussetzungen der einschlägigen Richtlinien (TRENKW) vorliegen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Untertiere nicht beeinträchtigt werden durch Vernässung. Der Abfluss von wild abfließendem Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen grundsätzlich nicht nachteilig verändert werden.

B. Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,3  
0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0,6  
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2  
WH max. zulässige Gesamtwandhöhe hier: 6,5m
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze

4. Nutzungsschablone

Gebietstyp	max. zulässige Geschosszahl	zulässige Dachform
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl	Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche < Zufahrtbereich KFZ
- öffentlicher Fußweg
- Privatstraße
- Fläche für private offene Stellplätze

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25)

Festsetzungen durch Planzeichen

- öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Laubbäume zu pflanzen Standort variabel
- Private Terrassenflächen
- Geltungsbereich Bebauungsplan AUNHAM Flurnummer
- Geltungsbereich Deckblattänderung Bestand, abzubrechen
- Firstrichtung
- mögl. Baukörper bzw. Wohnungen

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile  
Der Änderungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Festsetzungen durch Text (C) in der Fassung vom 18.12.2018. Die Begründung ist beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.  
§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Es werden für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:  
(1) Die im Bebauungsplan als "WR" bezeichnete Fläche bleibt als Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.  
(2) Zulässig sind Wohngebäude (nach § 3 (2) BauNVO)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(1) max. 2 (Voll-)Geschosse (II) oberhalb des obersten Geschosses sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig  
(2) GRZmax.: 0,3  
(3) GFZmax.: 0,6  
(4) Bauweise  
Gemäß § 22 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen nach BayBO einhalten.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.  
(2) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.  
(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten  
(4) Wandhöhen  
Es sind Wandhöhen bis max. 6,5m zulässig. Firsthöhen bei den Giebelflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der (Trauf-) Wand.

§ 6 Staatsstraße und Zufahrtsstraßen zum Baugebiet  
(1) Die Zufahrtsstraße von der Staatsstraße im Norden zur Flur-Nr. 286 (Baugebiet) ist in einer befestigten Breite von mind. 4,5m und mit Einmündungsradien von R = 5,0m auszuführen. Sie ist mit einem der Straße abgewandten Längsgefälle von max. 7% herzustellen. Neigungsunterschiede in der Gradienten von mehr als 5% insbes. im unmittelbaren Einmündungsbereich, sind auszuräumen. Die Zufahrt ist in gesamtlänge bituminös zu befestigen. Der Straßeneinbauschluss ist auf die aktuelle Lage der Staatsstraße (ca. 5m weiter nördlich) abzustimmen. Die 2 bestehenden Zufahrten zur Flur-Nr. 286 sind aufzulassen und zurückzubauen.  
(2) Sichtdreiecke für die Zufahrt:  
An der Zufahrt zur Flur-Nr. 286 sind in beide Richtungen Sichtdreiecke darzustellen. Die Abmessungen betragen der Achse zur Zufahrt 3m, gemessen ab Fahrbahnrand der ST 2324, auf jeweils 85m, gemessen entlang der Fahrbahnrand der ST 2324. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen unzulässig.  
Die Lage der Sichtdreiecke (3m / 85m am / ab Fahrbahnrand) samt der damit verbundenen Auflagen gelten sinngemäß ebenso für die aktuelle Lage und Ausformung der Staatsstraße (ca. 5m weiter nördlich).  
(3) Der Staatsstraße und deren Nebenanlage dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächen- und Dachwässer zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers der Staatsstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Die besteh. Straßeneinfassung (2-Zeiler mit Tiefbordstein) darf nicht verändert werden.

(3) Niederschlagswasser  
Der ST 2324 und deren Nebenanlagen dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächen- und Dachwässer zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers der Staatsstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßeneinfassung (2-Zeiler mit Tiefbordstein) darf nicht verändert werden.

§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
(1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Haupt- und Nebengebäuden sowie in Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
(2) Notwendige Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind ausserhalb der Baugrenzen nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.  
(3) Stellplatzschlüssel: 2 Stellplätze pro Wohneinheit zzgl. 10% Besucherparkplätze  
(4) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.  
(5) Zulässige Beläge für Straßenflächen  
- Asphaltbelag  
- Einstreudecke (Olympiamastix)  
- Pflasterbelag (Granit, Beton)  
(6) Fuß- und Radwege  
- Pflasterflächen (Granit, Beton)  
- Mineralbeton mit Rieseleinstrreuung  
- Asphalt  
- Einstreudecke (Olympiamastix)  
(7) Stellplätze  
Stellplätze sind in wassergebundener Bauweise herzustellen: Mineralbeton oder Schotterterrassen  
Stellplatzbeläge sind auch als Betonfugenpflaster oder als Betongitterpflaster zulässig oder als Natursteinpflaster mit Rieseleinstrreuung.

§ 8 Verkehrslärm (gegenüber Verkehrslärm, ausgehend von der Staatsstraße St 2324 im Norden)  
Die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) sind in allen schutzbedürftigen Räumen sowie in den Außenwohnbereichen im Prognosezeitraum einzuhalten. Der Prognosezeitraum beträgt 15 Jahre. Die entspr. Lärmgrenzwerte für ein WR (Orientierungswert bzw. Zielwert tags 50dB(A) und 40 dB(A)) nachts sind für Wohnnutzungen zwingend einzuhalten. Wohnräume und vor allem Schlafräume mit weniger als 27m Abstand zur Staatsstraße im Norden sind möglichst zu vermeiden bzw. mit entspr. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes (27m ab Fahrbahnkante) ist auf schutzbedürftige Räume wie Terrassen und Aufenthaltsbereiche zu verzichten. Südorientierte Fenster sind mind. mit Schallschutzklasse 3 inkl. Schalldämmlüfter auszuführen.

§ 9 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
(1) Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude symmetrische Satteldächer (SD) mit 18° - 35° Dachneigung. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben und Quergebäl sind nicht zulässig - ausser Liftüberfahrten. Bei untergeordneten Anbauten sind auch leicht geneigte Pultdächer (PD) mit 7° - 10° Neigung zulässig. Im Innenbereich des Wohnhauses sind ausnahmsweise auch Flachdächer (FD) für untergeordnete Gebäudeteile insbesondere für Erschließungsgänge (Laubgänge o.ä.) zulässig.  
(2) Dachdeckungsmaterial und Farbgebung:  
Satteldächer: Ziegeldeckung naturrot, rot  
Pultdächer: Blechdeckung: Kupfer, verzinkte Stahlbleche oder Edelstahl  
Flachdächer: Foliendeckung oder Blumenbahnen

§ 10 Grünordnung  
(1) Die gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als naturnahe Blütenwiesen auszubilden. Gebäudenah sind gärtnerisch intensiver gestaltete Freireiche bzw. Terrassen zulässig.  
(2) Auf den Blütenwiesen sind Obstbäume in heimischen Sorten zu pflanzen. Die Standorte sind variabel. Insgesamt sind mindestens 20 Obstbäume in der Blütenwiese zu pflanzen - zusätzlich zu den gliedernden heimischen Laubbäumen in den Stellplatzflächen.

§ 11 Ausgleichsflächen  
(1) Bei der Planung von 2003 wurde im Feld BII ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Aufgrund der gegenüber 2003 deutlich erhöhten Versiegelung wird der Kompensationsfaktor auf 0,6 erhöht. Die Ausgleichsfläche wird gemäß Anlage zum Bebauungsplan realisiert.

§ 12 Freiflächengestaltungsplan  
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Die Freiflächen sind so zu planen, das sich keine nachteiligen Veränderungen bei Wildwasserabfluss gegenüber dem Bestand ergeben.

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Dorf Aunham / Teilabschnitt I"

Deckblattänderung Nr. 1

GEMEINDE: Bad Birnbach  
LANDKREIS: Rottal - Inn  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 4.1.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2019 bis 25.02.2019 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2019 bis 25.02.2019 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2019 bis 01.07.2019 beteiligt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2019 bis 01.07.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund wesentlicher Änderungen zur Endfassung vom 19.03.2019 erneut ausgelegt. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.08.2019 bis zum 13.09.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 02.08.2019 bis zum 13.09.2019 erneut beteiligt.
  - Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.09.2019 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2019 als Satzung beschlossen.
- Markt Bad Birnbach  
Bürgermeisterin Dagmar Feicht

Markt Bad Birnbach  
Bürgermeisterin Dagmar Feicht

WENZL BDA ARCHITECTEN  
DR. ERNST-DERRA-STR. 9  
94036 PASSAU  
TELEFON 0851/75692-0  
TELEFAX 0851/75692-20  
www.wenzl-architekten.de  
info@wenzl-architekten.de

Vorentwurf 18.12.2018  
Entwurf 19.03.2019  
Entwurf überarbeitet 16.07.2019  
Endfassung 17.09.2019

MASSTAB 1/1000  
Planformat 594 / 950

# Bebauungsplan „Dorf Aunham / Teilabschnitt I“

---

Gemeinde: Bad Birnbach  
Landkreis: Rottal-Inn  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblattänderung Nr. 1

## D. Begründung

Der Bebauungsplan Dorf Aunham / Teilabschnitt I. soll in Teilbereichen (Fl.Nr. 286) geändert werden, um mehr zeitgemäßen Wohnraum in barrierefreier und landschafts-gebundener Bauweise realisieren zu können.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in ein Reines Wohngebiet (WR) – der Flächennutzungsplan ist dementsprechend anzupassen – jedoch soll das Maß der baulichen Nutzung durchaus im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden erhöht werden.

Es wird deshalb die zul. Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht, die zul. Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6.

Es sollen weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Oberhalb des oberen Geschosses sollen keine weiteren (Wohn-) Flächen zulässig sein, um die maximale Gebäudehöhe von 6,5 m halten zu können.

Die neuen Baufelder / Baugrenzen sind so festgesetzt, dass regionale Grundtypen der Bebauung – hier der „Rottaler Vierseithof“ und das „Sacherl“ (Wohn- Stall- Stadel- Haus) gebaut werden können.

Als zusätzliche Dachformen sollen zusätzlich zum ziegelgedeckten Satteldach leicht geneigte Pultdächer und auch Flachdächer für untergeordnete An- bzw. Vorbauten (z.B. Laubengang) zulässig sein, insbesondere im Innenbereich des Vierseithofes. Damit kann eine regionaltypische Dachlandschaft in moderner Ausprägung entstehen.

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes bleibt unverändert, die innere Erschließung wird neu konzipiert:

Die Flächen für die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten werden im Norden des Planungsgebietes südlich der Ortszufahrt angeordnet, um im Süden ein qualitätsvolles und ruhiges Wohnumfeld zu ermöglichen.

Das Baufeld im Osten wurde zugunsten einer weiterhin guten Sichtbeziehung vom östlich gelegenen Vitalhotel aus eingekürzt, im frei werdenden Bau Feld wird eine Streuobstwiese angelegt.

Die Erschließung des östlichen Baufeldes erfolgt von Norden her, sodass der Thomaspoint-Weg durch das neue Wohngebiet grundsätzlich keine Fahrbewegungen bringen wird.

Neben der Lage und Anordnung der notwendigen Stellplätze wird auch ein angemessener Stellplatzschlüssel festgesetzt. (2 Stellplätze pro Wohneinheit zzgl. 10 % Besucherstellplätze).

Die Erschließung der Wohnbereiche erfolgt im Wesentlichen fußläufig. Die Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im Fußwegenetz integriert. Die übergeordnete Fußwegverbindung im Süden bleibt erhalten und wird durch zusätzliche Privatwege ergänzt.

Die Grünordnung wird abgestimmt auf die geplante Siedlungsstruktur (Wohnhof + Wohnstange) neu geordnet, bleibt jedoch in ihrer Grundstruktur einer ländlichen und regionaltypischen Eingrünung die Streuobstwiesen und gliedernden Baumreihen verpflichtet.

gez. E. Wenzl

Passau, 17.09.2019

Anlage zum  
Bebauungsplan

„Dorf Aunham / Teilabschnitt I“  
Deckblattänderung Nr. 1

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Markt Bad Birnbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Bad Birnbach  
vertreten durch Frau 1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht  
Verwaltungsgemeinschaft Bad Birnbach  
Neuer Marktplatz 1  
84364 Bad Birnbach

Deckblattänderung Nr. 1:

Wenzl BDA  
Architekten  
Dr. Ernst-Derra-Straße 8  
94036 Passau  
Tel. 0851/75692-0  
Mail [info@wenzl-architekten.de](mailto:info@wenzl-architekten.de)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Ursula Klose-Dichtl  
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin  
Hochholz 3  
84371 Triftern  
Tel. 08562 / 2333  
Mail [klose-dichtl@t-online.de](mailto:klose-dichtl@t-online.de)



Bad Birnbach, den 31. JULI 2020

  
.....  
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht

## 1 Anlass

Im Rahmen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Deckblattänderung Nr. 1 für den Bebauungsplan „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ fordert die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn mit Schreiben vom 19.02.2019 eine Bilanzierung nach einschlägigem Leitfaden. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flnr. 286 sowie des Grundstücks Flnr. 287 (7 m<sup>2</sup>), Gemarkung Untertattenbach.

Im Bebauungsplan (BP) von 2003 wurde das für das Deckblatt Nr. 1 vorgesehene Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,2 ausgewiesen. Im Deckblatt Nr. 1 wird das betreffende Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Außerdem werden die Baumassen anders verteilt.

## 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 02.06.2003

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ vom 02.06.2003 erfolgte durch das Planungsbüro Brenner Landschaftsarchitekten, Freiraumplanung Städtebau Ökologie, Am Buchenhang 10, 84036 Landshut.

### 2.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung

In der Fassung von 2003 wurden die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ erfasst und bewertet. Das etwa 4,6 ha große Planungsgebiet wurde in die Bestandskategorien I „Gebiete geringer Bedeutung“ (bestehende Bebauung einschließlich Wegeflächen, etc.) und II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ (Grünland, Gehölze, Gräben) eingeteilt.

### 2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf der Grundlage des Bebauungsplans

Da die GRZ unter 0,35 lag, wurde das Gebiet bzgl. der Eingriffsschwere dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

### 2.3 Kompensationsfaktor und Flächenermittlung

Durch die Überlagerung der Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung und der Ermittlung der Eingriffsschwere wurde das Planungsgebiet entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ dem Feld BII mit einem möglichen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Planungsqualität wurde ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgesetzt.

Da bereits 2003 im Gebiet Bebauung bestand, wurde die Änderung des Baurechts bilanziert. Für Grundstück Flnr. 286 wurde folgende Berechnung vorgenommen:

Bestehende Bebauung Hofstelle	825 m <sup>2</sup>		
Bestehende Erschließungsflächen	350 m <sup>2</sup>	zusammen	1.175 m <sup>2</sup>
Erwartete Neubebauung	1.495 m <sup>2</sup>		
Erwartete Erschließungsflächen	1.366 m <sup>2</sup>	zusammen	2.861 m <sup>2</sup> Differenz 1.686 m <sup>2</sup>

2003 wurde die Differenz in der Versiegelung in Höhe von 1.686 m<sup>2</sup> mit dem Kompensationsfaktor von 0,5 multipliziert und so für das Grundstück Flnr. 286 ein Kompensationsbedarf von 843 m<sup>2</sup> errechnet. Die Kompensation erfolgte auf Grundstück Flnr. 38/8, Gemarkung Untertattenbach.

## 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für Deckblattänderung Nr. 1

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit 0,3 festgesetzt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B „Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen sind der Kategorie II zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie II sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld B II mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Der Geltungsbereich des BP umfasst laut CAD ca. 9.751 m<sup>2</sup>. Neben einer Verdichtung der Bebauung vergrößert sich auch der von diversen Nutzungen betroffene Bereich.

### Ermittlung der zu bilanzierenden Fläche

Als Grundlage für die Bilanzierung wird der Geltungsbereich des BP-Deckblatts herangezogen.

Geltungsbereich des BP-Deckblatts	ca. 9.751 m <sup>2</sup>
Abzüglich bestehende Bebauung + Erschließung Hofstelle	ca. 1.175 m <sup>2</sup>
Abzüglich zusätzliche Neubebauung + Erschließung von 2003 (bereits kompensiert)	ca. 1.686 m <sup>2</sup>
Zu bilanzierende Fläche	ca. 6.890 m <sup>2</sup>

### Ermittlung des Bilanzierungsfaktors

Bei der Planung von 2003 wurde im Feld BII ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Aufgrund der gegenüber 2003 deutlich erhöhten Versiegelung wird der Kompensationsfaktor auf 0,6 erhöht.

ca. 6.890 m<sup>2</sup> x Faktor 0,6 entspricht ca. 4.134 m<sup>2</sup>

Es wird also eine geeignete Ausgleichsfläche mit – je nach den anrechenbaren Faktoren der Ausgleichsfläche – von etwa 4.134 m<sup>2</sup> notwendig.

## 3.1 Ausgleichsfläche

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird von folgenden Ökokontoflächen des Marktes Bad Birnbach abgebucht:

Ökokontofläche Aunham bei der Kirche				
Flnr. 38/8, Gemarkung Untertattenbach, Gemeinde Bad Birnbach	real	91 m <sup>2</sup>	verrechenbar	73 m <sup>2</sup>
Ökokontofläche Steinland				
Flnr. 797/1, Gemarkung Hirschbach, Gemeinde Bad Birnbach	real	223 m <sup>2</sup>	verrechenbar	268 m <sup>2</sup>
Ökokontofläche Kaindobl 2				
Flnr. 216/1, Gemarkung Hirschbach, Gemeinde Bad Birnbach	real	360 m <sup>2</sup>	verrechenbar	442 m <sup>2</sup>
Summe				783 m <sup>2</sup>

Der übrige Kompensationsbedarf von, je nach dem Faktor der Ausgleichsfläche, ca. 3.351 m<sup>2</sup> (4.134 m<sup>2</sup>/. 783 m<sup>2</sup>) wird auf der neuen Ausgleichs-, Kompensations- und Ökokontofläche des Marktes Bad Birnbach „Eglgeßing“ ausgewiesen. Die Fläche umfasst das ca. 10.165 m<sup>2</sup> große Grundstück Flnr. 1468/3, Gemarkung Hirschbach, Gemeinde Bad Birnbach.

Der Anlage zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegen folgende Pläne bei:

- 1) Ökokontofläche Aunham: Abbuchung 3 „BP „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ Deckblatt 1“
- 2) Ausgleichs- und Ökokontofläche Steinland: Abbuchung 1 „BP „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ Deckblatt 1“
- 3) Ausgleichs- und Ökokontofläche Kaindobl 2: Abbuchung 2 „BP „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ Deckblatt 1“
- 4) Kompensationsfläche Eglgeßing: Abbuchung 3 „BP „Dorf Aunham Teilabschnitt I“ Deckblatt 1“