

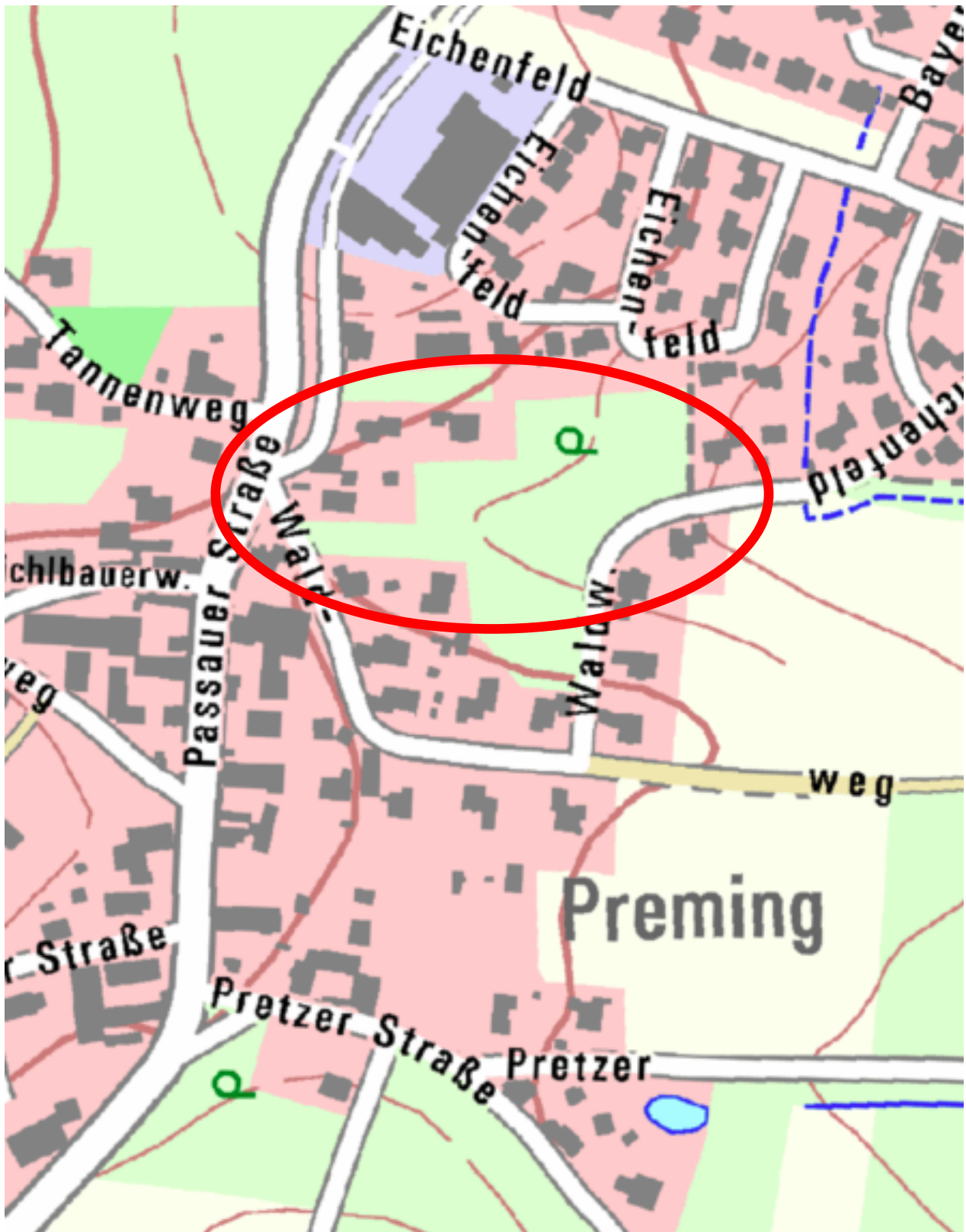
BEBAUUNGSPLAN  
„PREMING-WALDWEG“

MARKT TITTLING  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



FASSUNG VOM 12.07.2022

1. ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB



## 2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Markt Tittling hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Preming-Waldweg“ als WA aufzustellen. Anlass der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und die Schließung der Bebauung als Nachverdichtung entlang des Waldweges.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Preming-Waldweg umfasst die Fl.-Nr. 3622, 3622/1, 3622/3 und 3673 der Gemarkung Tittling mit einer Gesamtgröße von 4.768 qm. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Fläche Geltungsbereich = 4.768 qm \* Zulässige Grundfläche 0,4 = 1.907 qm. Unter Berücksichtigung der Geltungsbereichsfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit von < 20.000 qm liegt. Somit ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Der Markt Tittling kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die zulässige Mehrfamilienbebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der Nähe zum Innenbereich als auch zu Freizeiteinrichtungen von Tittling als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Tittling. Es entstehen insgesamt 12 Wohnungen, 2 Mehrwohnungsgebäude mit jeweils 4 Wohnungen sowie 4 Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohnung.

## 2.1 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Tittling derzeit großteils als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt, ein kleiner Bereich im Westen des Plangebiets ist als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Die geplante Bebauung steht in keinem Widerspruch zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan muss dahingehend nicht abgeändert werden.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 / Regionalplan (RP) 12

Der Markt Tittling ist im LEP als Mittelzentrum gekennzeichnet. Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme“ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben.

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Region 12 bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

## 2.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Geltungsbereich sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten sowie 4 Punkthäuser als Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohnung entstehen. Die 2 Mehrfamilienhäuser werden als jeweils 3-geschossige Wohnhäuser ausgeführt. Diese beiden Gebäude werden über den westlichen Waldweg und übergeordnet über die Passauer Straße erschlossen, ebenso 1 Punkthaus. Die restlichen 3 Punkthäuser werden über den östlichen Waldweg und übergeordnet ebenfalls über die Passauer Straße bzw. über Eichenfeld erschlossen. Über eine interne Erschließungsstraße werden die Parkflächen sowie die Garagen für die Mehrfamilienwohnhäuser angebunden, alle Punkthäuser erhalten direkte Zufahrten aus dem Waldweg zu den Stellplätzen und Garagen.

Die Parzelle E1 liegt bereits im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Preming und wird zur Veranschaulichung im Bebauungsplan dargestellt.

Eine kompakte, ressourcenschonende städtebauliche Struktur spielt eine wichtige Rolle. Zudem soll die Baustruktur dem Plangebiet einen eigenständigen Ausdruck verleihen, ohne den Charakter des Umfeldes zu ignorieren. Die festgelegten Baugrenzen gewähren darüber hinaus die nötige Freiheit zur Planung und Realisierung der Gebäude und garantieren so eine angemessene Bebaubarkeit der jeweiligen Baufelder.

Zur Durchgrünung wird ein Straßenbegleitgrün angelegt, um den Übergang von öffentlichen zum privaten Bereich darzustellen. Dieser Grünstreifen wird dann als private Grünfläche um alle Baukörper weitergeführt.

Weiter wird die private Grünfläche mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit. Gemeinschaftsplätze und Ruheplätze dienen der Aufenthaltsqualität der Bewohner.

Zur Bereitstellung von genügend Parkflächen für die einzelnen Wohnungen und auch Besucher zur Verfügung stellen zu können, werden in entsprechend großer Anzahl Parkplätze oberirdisch in Garagen und freien Stellplätzen errichtet.

Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Alle erforderlichen Medien wie Kommunikation, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet an öffentlichen Bestandsstraßen, so dass auch eine gute Erschließung durch die Post und die Anbindung an das Abfallsystem möglich ist.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Bereichen zwischen den Mehrfamilienhäusern M1 und M2 abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO Satz

1 auf 0,35 H der anrechenbaren Wandhöhe, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt. Durch entsprechende Verdichtung kann auf die Lage des Quartiers in suburban geprägter Umgebung reagiert und die vorgesehenen Nutzungen städtebaulich kompakt situiert werden, ohne dabei qualitäts- und sicherheitstechnische Aspekte zu vernachlässigen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind gegeben.

Der Bebauungsplan steht der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht im Wege, es ist vielmehr von einer hohen städtebaulichen Aufwertung des Geltungsbereiches auszugehen.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

#### 3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1.000 m südlich vom Marktkern von Tittling entfernt. Er wird im Norden vom Eichenfeld und im Westen, Süden und Osten durch den Waldweg begrenzt. Es handelt sich um ein unbebautes, nicht längliches Grundstück am Waldweg. Im Anschluss an den Waldweg und das Eichenfeld sind überwiegend Wohnnutzungen zu finden.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 3.2 GELÄNDE

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Osten nach Westen von ca. 492 m auf ca. 500 m über NN.

#### 3.3 ERSCHLIESSUNG

##### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Passauer Straße über den Waldweg zu den oberirdischen Parkflächen. Die Gebäude E1, M1 und M2 werden über die westliche Zufahrt des Waldwegs, die Gebäude E2, E3 und E4 werden über die östliche Zufahrt des Waldwegs erschlossen.

##### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

##### Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserleitung aus dem Gebiet Eichenfeld entsorgt, die notwendige Stichleitung wird dazu neu hergestellt.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen ebenfalls empfohlen:

- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

#### Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende städtische Wasserleitungsnetz.

#### Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

#### Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

#### Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan wird das zu beplanende Baugebiet derzeit bereits als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) bzw. als Dorfgebiet ( MD ) ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft ist kein immissionsträchtiges Gewerbe vorhanden. Die bereits vorhandene Bebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Bebauung führt durch das Vorhandensein des allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes zu keiner Verschlechterung der Situation.

#### Stellplätze

Die Stellplätze werden entsprechend dem Stellplatznachweis in notwendiger Anzahl ausgeführt und oberirdisch innerhalb des Geltungsbereichs errichtet. Insgesamt entstehen damit 24 oberirdische Stellplätze, davon 16 in Garagengebäuden.

#### Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser muss im Zuge des Verfahrens durch die Freiwillige Feuerwehr geklärt werden.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

5. VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

6. TEXTLICHE HINWEISE

6.1 MELDE- UND SICHERUNGSPFLICHT BEIM AUFFINDEN VON BODENDENKMÄLERN

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 DER VERLAUF DES URGELÄNDES

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

6.3 ABFALLSTOFFE

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den ZAW zwischenzulagern.

6.4 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder nicht bepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind



unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

#### 6.5 BODENBEARBEITUNG / SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### 6.6 ENERGIEVERSORGUNG

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen Stellen rechtzeitig zu melden.

#### 6.7 BRANDSCHUTZ

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

#### 6.8 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

Planverfasser:

Ingenieurbüro Pichlmeier  
Lerchenweg 26  
94513 Schönberg