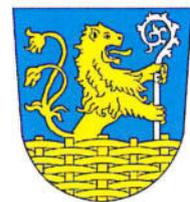


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER HAUPTSTRASSE" IN MALCHING TEXTTEIL



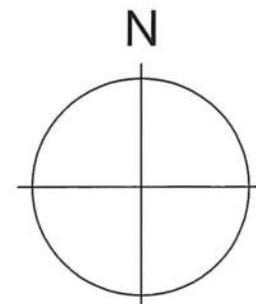
GEMEINDE : MALCHING  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

## PLANUNGSGEMEINSCHAFT:

BERGER ARCHITEKT BDA | BDB  
MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA  
STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB  
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5  
94094 ROTHALMÜNSTER  
TEL. 08533/1896  
FAX 08533/1898

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
DIPL.-ING. JOSEF GARNHARTNER  
DIPL.-ING. UDO SCHOBER  
DIPL.-ING. DIETER SPÖRL  
HEUWINKEL 1  
94032 PASSAU  
TEL. 0851/490 797 66  
FAX 0851/490 797 67

Vorentwurf	25.05.2020	
Entwurf 1	04.06.2020	
Entwurf 2	25.08.2020	geändert: 13.04.2021
Entwurf 3	11.05.2021	
Satzungsfassung	29.06.2021	
Ausgefertigt am	28.10.2021	



MASSTAB  
1 : 1000

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Hauptstraße“ in Malching, Flur-Nr.: 2/1

## INHALTSVERZEICHNIS

---

I.	Begründung	Seite	4
II.	Umweltbericht	Seite	8
III.	Textliche Festsetzungen	Seite	17
IV.	Festsetzungen durch Planzeichen	Seite	22
V.	Grundstücksgrößen	Seite	26
VI.	Straßenschnitte	Seite	27
VII.	Verfahrensvermerke	Seite	28

## I. Begründung

### 1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Grundsätzlich ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Malching als weitgehend stabil zu bewerten. Für die Zukunft wird jedoch gerade für kleinere Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung der Gemeinde Malching in den Jahren zwischen 2000 und 2020 um 0,4 % abgenommen. Des Weiteren lässt sich zusehends ein Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung in Malching feststellen. Deshalb soll mit der Ausweisung eines Wohnbaugebiets erreicht werden kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen und somit dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels und der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Zusätzlich ist die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken und die Auslastung der vorhandenen Baugebiete Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Verwaltung liegen derzeit 20 Reservierungen von jungen Familien, überwiegend aus Malching, vor.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 2/1 und einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 2 der Gemarkung Malching, welche zwischen der Hauptstraße und der Schützenstraße liegen und direkt an eine bestehende Bebauung anschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 1,6 ha und wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung dieses Wohnbaugebietes „An der Hauptstraße“ soll vor allem die Abwanderung von jungen Leuten verhindert werden. Durch den im Vergleich mit Nachbargemeinden niedrigen Grundstückspreis ist Malching zudem auch attraktiv für junge Familien. Derzeit liegen der Gemeinde 20 Vormerkungen, hauptsächlich von jungen Familien, vor. Gleichzeitig sollen mit der Planung aber auch die Anforderungen einer sich wandelnden und zusehends alternden Gesellschaft berücksichtigt werden. Im Zentrum des Baugebiets ist die Schaffung einer Parzelle für ein dreigeschossiges Mehrparteienwohnhaus geplant. Auf eine Beschränkung der hierauf zulässigen Wohneinheiten wurde bewusst verzichtet, sodass die Voraussetzungen geschaffen werden, auch Wohnraum für Alleinlebende und Senioren zur Verfügung zu stellen.

Dabei darf natürlich nicht vergessen werden, dass durch den Bau der Ortsumfahrung Malching (A 94) der Ortskern eine wesentliche Aufwertung erfahren hat.

Die Gemeinde hat dem Rechnung getragen und Aufnahme ins Programm „Dorferneuerung“ der Direktion für ländliche Entwicklung gefunden. Ein erster und entscheidender Schritt ist dabei der Umbau der ehemaligen B 12 von einer Ortsdurchfahrt mit Dominanz der Fahrbahn zu einer Dorfstraße mit reduzierter Fahrbahnbreite und hoher Aufenthaltsqualität. Die Gemeinde hat in den letzten 20 Jahren drei Baugebiete mit insgesamt 61 Bauparzellen ausgewiesen. Davon sind 61 Grundstücke verkauft und 58 Grundstücke bebaut. Zusätzlich wurden entlang der Ortsdurchfahrt und in Baulücken weitere Wohngebäude errichtet. In der Ortschaft Malching stehen derzeit 6 Wohngebäude leer.

Der unter Ziffer 2 der Begründung näher definierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von einer dreiseitigen Bebauung umgrenzt. Das Plangebiet erweitert die Ort

schaft an einem städtebaulich sinnvollen Standort und bildet einen Lückenschluss zwischen den bereits bebauten Bereichen westlich der Hauptstraße. Die durch das neue Baugebiet überbaubare Grundfläche beträgt zudem weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, sodass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt.

Die Gemeinde hat derzeit noch keinen Flächennutzungsplan. Ein Aufstellungsbeschluss wurde gefasst. Mit dem Feststellungsbeschluss ist bis Ende 2021 zu rechnen. Es besteht allerdings ein dringender Grund für Wohnbauflächen, da keine mehr vorhanden sind und ansonsten die Gemeinde sich nicht mehr weiterentwickeln könnte. Außerdem steht der Bebauungsplan nicht der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde entgegen. Im Gegenteil, die Fläche ist hierfür sogar vorgezeichnet und stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Flächennutzungsplanentwurf ist diese Fläche aus Wohnfläche ausgewiesen. Somit liegen fachlich die Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB vor. Dieser Bebauungsplan bedarf allerdings der Genehmigung des Landratsamtes Passau.

#### **4. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

##### **4.1 Verkehrsanbindung und naturräumliche Gegebenheiten**

Das Baugebiet liegt nordöstlich des Ortszentrums von Malching. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hauptstraße.

##### **4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

###### **Wasser**

Die Versorgung mit Wasser ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage des ZV Ruhstorfer Gruppe gesichert. Die Anschlüsse sind in den Anschlussstraßen vorhanden. Geeignete Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser sollen berücksichtigt werden. Z.B. wassersparende Toilettenspülung, Wasch- und Spülmaschinen, bzw. durch die Nutzung von Regenwasser.

###### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Baugebiet im Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Bad Füssing zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird direkt über eine dazwischenliegende Mulde entwässert.

Nach Angaben des geotechnischen Berichts zum Baugrund (vom 12.03.2020) ist der im Siedlungsgebiet vorhandene Untergrund versickerungsfähig. Die geplante Entwässerung der einzelnen Parzellenflächen soll auf Grund der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb der jeweiligen Parzelle über eine Versickerungsmulde flächig entwässern, optional mit Regenwasserzisterne. Die angegebene Lage der Zisternen mit Versickerungsmulde im Bebauungsplan ist beispielhaft.

Wegen hohen Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Beim Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB.

Im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird die zulässige Grundfläche mit einer Größe von insgesamt 5.919 m<sup>2</sup> festgesetzt (gerechnet mit einer Überschreitung von bis zu 50 von Hundert) entspricht einer Größe weniger als 10 000 m<sup>2</sup>. Die Summe der Grundstücksflächen des geplanten Bebauungsplanes beträgt 12.705 m<sup>2</sup>.

Für den Gemeindebereich Malching besteht kein Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung.

Die fachlichen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB liegen vor.

## 6. Inhalt und Zweck des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet liegt im Nordosten des Ortskernes von Malching. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes orientieren sich an § 17 BauNVO und am vorhandenen Baugebiet „Malching“ Im Einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 Parzelle 1 – 16 bzw. 0,4 Parzelle 17 (soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt)

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6 Parz. 1 - 16 bzw. 1,2 Parzelle 17

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

### 6.4 Dachgestaltung

Als Dachform wird Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 30° festgesetzt.

### 6.5 Stellplätze und Garagen für Pkw / Wegebeläge

Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zu errichten. Je Wohneinheit sind bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, bei der Parzelle 17 ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen, ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze.

Grundstückszufahrten und Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Zaunsockel über Gelände und einem Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände von 10 cm zulässig.

## 6.7 Geländeverhältnisse

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in den zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Notwendige Aufschüttungen dürfen bis maximal OK Kellerrohdecke erfolgen.

## 7. **Maßnahmen Natur und Landschaftspflege**

### 7.1 Standards für festgesetzte Bepflanzungen

- Hochstämmige Bäume mindestens H 3xv 16/18; Obstbäume mindestens H 3xv 12/14 Pflanzung in jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> offenen Boden, ausgenommen hiervon sind Pflanzungen nach 7.2, sowie jeweils mindestens 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Boden.
- Bäume als Heister mindestens 2xv 150 – 200
- Sträucher 2xv 60 – 100

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche festgesetzte, zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebs sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieb sind artgleich zu ersetzen. Fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte sind zulässig.

### 7.2 Bepflanzungen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsgrößenklasse (siehe Liste in der Grünordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen auf den Grundstücken können hierauf angerechnet werden.

### 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den umgrenzten Flächen nach Planzeichen sind bei Planeinschrieb „lockere Strauchpflanzung mit Obstbäumen“ je angefangene 25 lfm ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm und 3 Sträucher zu pflanzen.

### 7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen

In Grünstreifen sind die durch Planzeichen dargestellten Bäume unter Beibehaltung der Stückzahl und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämmige in 1. oder 2. Wuchsgrößenklasse (siehe Liste in der Grünordnung) in mindestens 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbares Substrat zu pflanzen.

### 7.5 Unterirdische Leitungen

Unterirdische Leitungen im Straßen- und Wegeraum sind mit mindestens 2,5 m Abstand zu lagemäßig festgesetzten Bäumen zu verlegen; ansonsten ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

## 8. Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

### 8.1 Grünordnung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Natur und Landschaft wiedergegeben.

Das geplante Baugebiet umfasst das Flurstück 2/1 der Gemarkung Malching und liegt im Nordosten des Gemeindegebiets und grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet Malching an. Die Siedlungsausdehnung wird im Nordwesten durch die Schützenstraße, im Südosten durch die Kreisstraße PA91 begrenzt. Im Westen, Süden und Norden grenzt die bestehende Siedlung Malching an. Im Osten befindet sich landwirtschaftliche Fläche und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Innerhalb des Baugebietes wird die Haupteerschließungsachse mit Straßenbäumen in den Grünstreifen betont, die das Straßenbild mitgestalten. Da die Grünstreifen nur 1 Meter breit sind, wird ein durchwurzelbares, tragfähiges Substrat nach ZTV Vegtra Mü, je Baum 16 Quadratmeter, festgesetzt. Je 300 Quadratmeter Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Baumpflanzungen können hierauf angerechnet werden. Die Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken dient einer angepassten Begrünung des Siedlungsbereichs.

Im Norden und Osten des Baugebietes wird der derzeitige Siedlungsrand durch die Festsetzung einer lockeren Strauchpflanzung mit Obstbäumen auf den Baugrundstücken eingegrünt, da eine Siedlungsausdehnung nach Osten in einem weiteren Bauabschnitt nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Mindestmaß an Bepflanzung sorgt am Siedlungsrand dennoch für eine gewisse Einbindung der Siedlung in die Landschaft. Die lockere Bepflanzung bewirkt aber bei einer späteren Erweiterung des Wohngebietes keine Zäsur innerhalb der Siedlung. Aufgrund des geringen Abstandes zu den landwirtschaftlichen Flächen, sollen die Baumpflanzungen als Obstbäume gepflanzt werden. Da sich die Pflanzungen auf den Baugrundstücken befinden, werden neben heimischen Straucharten auch Ziersträucher zugelassen. Empfehlenswert wäre ein größerer Abstand der Baugrenze an der östlichen Grundstücksfläche, um eine Bepflanzung auf ganzer Länge der Grundstücksgrenze erreichen zu können. Die Pflanzzone wird dazu auf 8 Meter Breite festgesetzt, um die Bepflanzung zumindest auf die Lücken zwischen den Gebäuden konzentrieren zu können, in denen die Baugrenze nicht komplett ausgefüllt wird.

Tabelle 1: Gehölzarten

#### Strauchpflanzung mit Obstbäumen

<i>Bäume (als Obstbäume)</i>	
Malus domestica in Sorten	Apfel
Pyrus communis in Sorten	Birne
Prunus domestica	Zwetschke
Prunus avium	Kirsche
<i>Sträucher</i>	
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsröse
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sowie Ziersträucher	

Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'

Bäume für den Hausgarten

Malus Hybride	Zier-Apfel
Obstbäume	in Sorten
Acer campestre'Elsrjk'	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-gallii	Hahndorn
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Amelanchier arborea	Baumförmige Felsenbirne
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Pyrus calleriana'Chanticleer'	Stadt-Birne

8.2 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

8.2.1 Zustand von Natur und Landschaft

Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Wirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden<sup>1</sup> in fünf ordinalen Stufen<sup>2</sup>.

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im Nordwesten befindet sich angrenzend ein Teil des Nündorfer Mühlbachs, ein Gewässer 3. Ordnung mit einem nur mehr rudimentär vorhandenen Gewässerbegleitgrün.

Der Planungsbereich liegt circa 2 Kilometer nördlich des FFH- Gebietes „Salzach und Unterer Inn“ im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-

<sup>1</sup> Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

<sup>2</sup> 1 unten sehr geringe Bedeutung, 1 oben geringe Bedeutung, 2 unten mittlere Bedeutung, 2 oben mittelhohe Bedeutung, 3 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

Schotterplatten. Westlich und Nördlich angrenzend in circa 200- 300 Metern Entfernung befinden sich zwei kartierte Biotope. Hierbei handelt es sich um Reste eines Feuchtwaldes (Leitenwaldreste zwischen Ernegg und Nündorf).

Aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation (intensive Ackernutzung) ist nicht mit einem Vorkommen relevanter Pflanzenarten zu rechnen.

Wegen der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und der damit einhergehenden Störwirkungen ist das Vorkommen von störungsempfindlichen Arten nicht zu erwarten. Bedingt durch die anthropogene Überprägung und der daraus resultierenden Strukturarmut ist im Plangebiet lediglich mit dem Vorkommen von anpassungsfähigen Tierarten zu rechnen.

#### Bewertung des Zustandes:

Somit weist die Fläche insgesamt eine **geringe (Stufe 1 oben) Bedeutung** für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

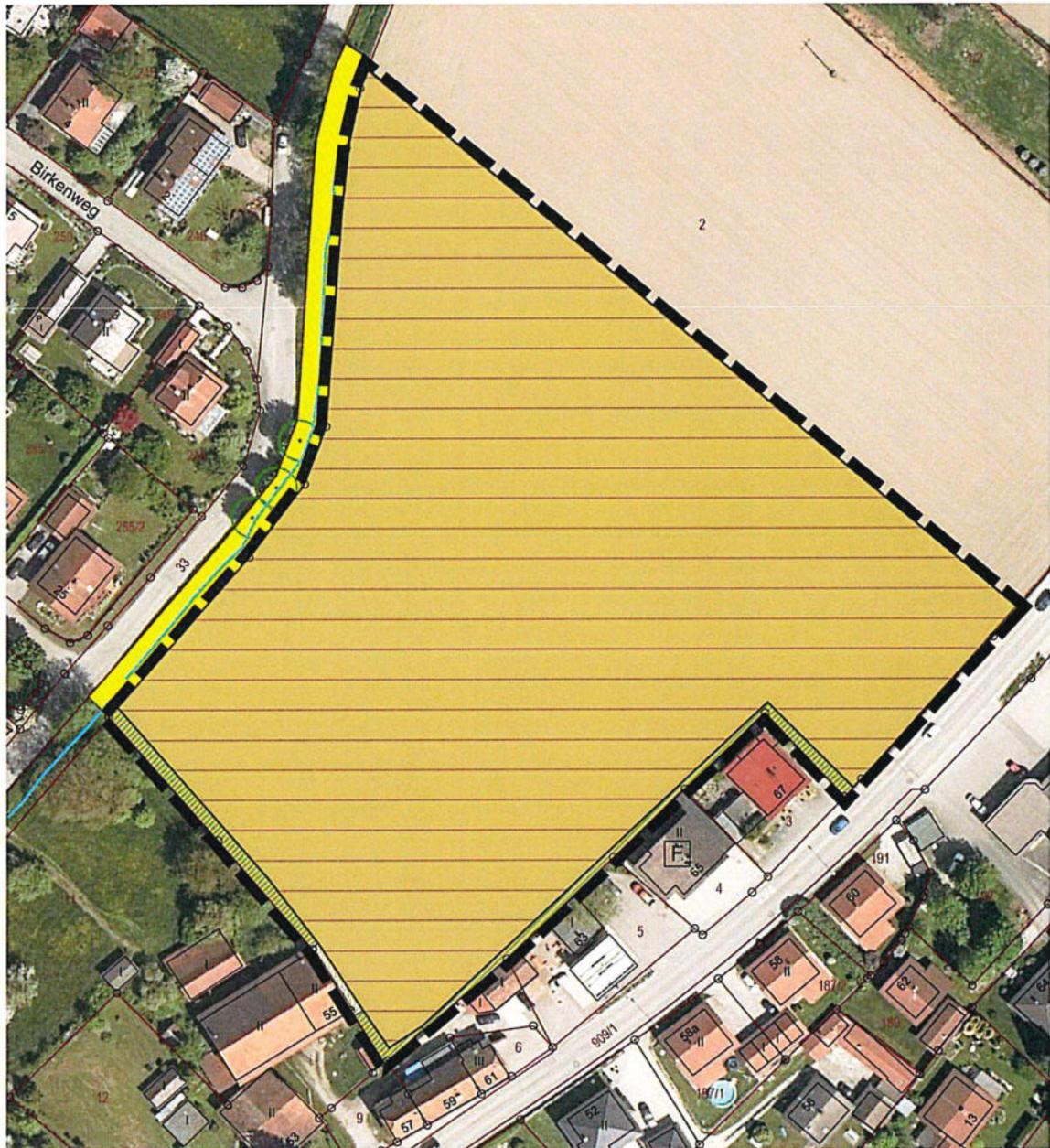
#### Umweltauswirkungen:

Durch die Realisierung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zweier Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna als bestehende Vorbelastung zu werten. Die amtlich kartierten Biotope in der näheren Umgebung des Planungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen ergeben sich nicht. Es ist mit einer Verschiebung des Artenspektrums (Flora und Fauna) in Richtung vermehrt an Siedlungen angepasster Arten zu rechnen.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der Ackernutzung der Fläche und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand als **nicht erheblich** zu bewerten.

Abbildung1: Zustand Natur und Landschaft



Zustand von Natur und Landschaft		Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
	Grenze Geltungsbereich Deckblatt		Wertstufe 1 unten (sehr gering)
	Laubbaum		Wertstufe 1 oben (gering)
	Bachlauf		Wertstufe 2 unten (mittel)
	Acker, intensiv bewirtschaftet		Wertstufe 2 oben (mittelhoch)
	Ackerbegleitgrün		Wertstufe 3 (hoch)
	Bachbegleitgrün		
	Gebäude / Dachüberstand		

### Schutzgut Fläche

#### Zustand

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 1,6 ha und wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen.

#### Bewertung des Zustands

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung und der nicht vorhandenen Versiegelung ist von einer **mittleren Bedeutung (Stufe 2 unten)** für das Schutzgut Fläche auszugehen.

#### Umweltauswirkungen

Im Zuge einer geplanten Entwicklung von Wohnbauland im Nordosten von Malching soll im Anschluss an das bestehende Baugebiet Malching ein nächster Bauabschnitt festgesetzt werden. Dadurch sind nunmehr Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges bebaubar, die bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurden. Hierbei können Flächen nun versiegelt werden, die vorher von Bebauung freizuhalten waren.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Da eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,3 festgesetzt wurde, sind die Umweltauswirkungen als **mäßig erheblich** zu beurteilen.

### Schutzgut Boden

#### Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp besteht fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Es handelt sich um einen carbonathaltigen bis carbonatreichen Standort mit hohem Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Die Bindungsstärke für Schwermetalle und die natürliche Ertragsfähigkeit sind als sehr hoch einzustufen. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

#### Bewertung des Zustands

Die Fläche weist aufgrund der Nutzung als Acker eine **mittlere Bedeutung (Stufe 2 unten)** für das Schutzgut Boden auf.

#### Umweltauswirkungen:

Der Boden kann bis zu 45 % der Fläche überbaut werden, davon kann ein größerer Teil auch versiegelt werden. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Im Sinne des Bodenschutzes werden Auf- und Abtrag des Bodens nur bis 0,5 Metern zugelassen.

### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der durch die GRZ beschränkten Bodenversiegelung als **mäßig erheblich** zu bewerten.

### Schutzgut Wasser

#### Zustand:

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Grundwasserbeeinflussung des Bodens nicht auszuschließen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird eine genauere Untersuchung empfohlen. Ebenso ist von einer im Wesentlichen intakten Grundwasser-erdynamik auszugehen. Über die Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich der Nündorfer Mühlbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

### Bewertung des Zustands

Insgesamt weist die Fläche eine **mittlere Bedeutung (Stufe 2 unten)** für das Schutzgut Wasser auf.

### Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten wird der Oberflächenabfluss erhöht, was primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen wird. Die Wasserpufferfunktion des Bodens geht in diesen Bereichen teilweise verloren. Als Verminderungsmaßnahmen werden eine Muldenversickerung und eine Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen auf den Grundstücken vorgesehen. Dieses Wasser steht der Verwendung auf den Grundstücken dadurch wieder zur Verfügung und muss nicht aus dem öffentlichen Wassernetz bezogen werden.

### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen **mäßigen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### Schutzgüter Luft und Klima

#### Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Durch die vorhandenen, klimatisch wirksamen Ackerflächen entfaltet das Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

### Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine **mittlere Bedeutung (Stufe 2 unten)** für das Schutzgut Luft und Klima auf.

#### Umweltauswirkungen:

Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Somit ist das Schutzgut Klima und Luft allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation.

Trotz zusätzlicher Flächenversiegelung, das Aufheizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten. Die wesentliche Veränderung besteht darin, dass weniger Kaltluft produziert wird. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist von einer **mäßigen Erheblichkeit** für die Schutzgüter Luft und Klima auszugehen. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

#### Schutzgut Landschaft

##### Zustand:

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die vorhandenen Wohn- und Dorfgebiete bemerkbar macht. Die Siedlungsausdehnung wird im Nordwesten durch die Schützenstraße, im Südosten durch die Kreisstraße PA91 begrenzt. Im Westen, Süden und Norden grenzt die bestehende Siedlung Malching an. Im Osten befindet sich Landwirtschaftliche Fläche und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Dorf Malching liegt auf einer sonnenexponierten und hochwassergeschützten Terrassenfläche, die bei Malching mit rund 300 m eine ihrer schmalsten Stellen besitzt und hier in ihrer ganzen Tiefe von der Ortschaft besetzt wird. Ihre Längsausdehnung folgt der ehemaligen B 12. Im Norden wird die Terrasse durch den scharf unterschrittenen Steilrand des Tertiärhügellandes begrenzt. Es erhebt sich rund 50 – 100 m über das Inntal und lässt das weithin sichtbar gelegene Dorf vor einer Waldkulisse erscheinen. Am südlichen Ortsrand fällt das Gelände mit einer Sprunghöhe von teilweise bis zu 8 m steil zur nächsten spätglazialen Innterrasse ab. Deshalb sollte auf eine Siedlungsentwicklung im südlichen Bereich der Ortschaft verzichtet werden, um den zumindest noch teilweise sichtbaren Geländesprung am südlichen Ortsrand zu erhalten. Die geplante Ausdehnung im nordöstlichen Teil der Siedlung Malching kommt dem entgegen und besetzt eine noch vorhandene Baulücke im Ortsgefüge.

##### Zustandsbewertung:

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine **geringe (Stufe 1 oben)** Bedeutung zugesprochen.

##### Umweltauswirkungen:

Durch die Planung wird ein bislang un bebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt. Die geplante Erweiterung des Wohngebiets kann sich in bestimmten Himmels

richtungen je nach wetterbedingten Sichtverhältnissen bis auf ca. 2 km Entfernung auf das Erscheinungsbild der Landschaft auswirken.  
 Dabei ist die geplante Baufläche weder an sich oder in ihrer topographischen Anordnung ein landschaftsfremdes Element oder Struktur. Hinsichtlich der Struktur, Dimension und Ausführung der Gebäude und der Geländeänderungen passt sich die Erweiterung an das bestehende Wohngebiet an. Eine Begrenzung der GRZ auf 0,3 und eine Festlegung der Höhenentwicklung auf 2 Geschosse erhöht die Verträglichkeit für das Landschaftsbild (Fernwirkung) deutlich.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und der Vorprägung durch das bestehende Dorf- und Wohngebiet wird der Eingriff als **mäßig erheblich** auf das Schutzgut Landschaft eingestuft.

Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Fläche	Mittlere Bedeutung	Mäßig erheblich
Boden	Mittlere Bedeutung	Mäßig erheblich
Wasser	Mittlere Bedeutung	Mäßig erheblich
Luft, Klima	Mittlere Bedeutung	Mäßig erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung	Mäßig erheblich
<b>Natur und Landschaft gesamt</b>	<b>Geringe bis Mittlere Bedeutung</b>	<b>Mäßig erheblich</b>

Fasst man die Bewertung des Umweltzustandes im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusammen, so ergibt sich insgesamt eine geringe Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft (Kategorie 1 oben).

8.2.2 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Dabei sollen insbesondere Grünstrukturen und -flächen geschaffen werden, die das Baugebiet in die Landschaft integrieren. Dazu wurde eine mäßig dichte Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,30 und moderaten Höhenentwicklung der Gebäude vorgesehen. Der Boden Auf- und Abtrag wurde im Sinne des Bodenschutzes auf 0,5 Meter begrenzt. Eine transparente Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsflächen wurde festgesetzt. Zum Zwecke der Durchlässigkeit für Kleintiere wurden Zaunsockel ausgeschlossen. Die Straßenräume werden durch Bäume entlang der Verkehrsflächen gestaltet. Außerdem ist auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen geregelt, so wird pro angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Baum auf den Baugrundstücken festgesetzt. Stellplätze und die Zufahrt zu den Grundstücken müssen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind dennoch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Davon sind insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Fläche, der Wasserhaushalt, Luft und Klima betroffen. Auch sind Auswirkungen mäßiger Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. §1a Abs.3 Satz 6 BauGB sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### 8.2.3 Zusammenfassung

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes mit zugehörigen Freiflächen und Erschließungsanlagen. Das Plangebiet weist im bestehenden Zustand eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sowie Landschaftsbild und Luft und Klima ergeben sich durch die Planung mäßig erhebliche Beeinträchtigungen, welche jedoch durch geeignete Maßnahmen möglichst minimiert werden. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben sich keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen.

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Bebauungsplan.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Für das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstmaß festgelegt:

GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,6	Parzellen 1 – 16
	1,2	Parzelle 17

GRZ (Grundflächenzahl)	0,3	Parzellen 1 – 16
	0,4	Parzelle 17

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend

II bzw. III

#### 3.3 Maximale Wandhöhe (WH)

6,50 m Parzellen 1 - 16  
9,50 m Parzelle 17

Definition Wandhöhe:

Ab festgesetzten FOK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand / OK Dachhaut  
(FOK EG = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß)

### 4. Bauweise

Nach § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt .

### 5. Gestaltung der Gebäude

#### 5.1 Dachform:

Hauptgebäude: nur Satteldach. Firstrichtung frei wählbar, jedoch über die Längsseite des Hauses.

Garagen: Dachform wie beim Hauptgebäude ausnahmsweise Flachdach (FD) oder flachgeneigtes Pultdach (PD)

#### 5.2 Dachdeckung: Naturrote oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine

#### 5.3 Dachneigung: 20 – 30°

#### 5.4 Dachgauben und Dacheinschnitte: unzulässig

- 5.5 Höhenlage FOK: FOK EG darf max. 30 cm über der geplanten Straßenoberkante liegen, gemessen im rechten Winkel von Mitte Gebäude zur Straße.
- 5.6 Wohnungsanzahl: bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen zulässig  
bei Doppelhaushälften max. 1 Wohnung zulässig  
keine Begrenzung bei dem Gebäude auf Parzelle 17
- 5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen: Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in den zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.  
Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.  
Notwendige Aufschüttungen dürfen bis maximal OK Kellerrohdecke erfolgen.
- 5.8 Fassade: Weißer oder nicht greller Putz oder Holzverkleidung  
Strukturputze sind nicht erlaubt.
- 5.9 Abstandsflächen: Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

## 6. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 6.1 Stellplatzbedarf: Mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit beim Einzelhaus  
Mindestens 2 Stellplätze je Doppelhaushälfte  
Wird die Garage um 5,00 m vom Straßenrand zurückgesetzt, zählt die Fläche vor der Garage bei den Einzelhäusern und Doppelhaushälften als Stellplatz.  
1 Stellplatz je Wohneinheit beim Gebäude auf Parzelle 17, ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze
- 6.2 Durch GA/St überbaubare Flächen  
Soweit auf Grundstücken Flächen durch Planzeichen 15.3 festgesetzt sind, sind Garageneinstell- oder Stellplätze **ausschließlich** dort und nur erdgeschossig zulässig.
- 6.3 Höhenlage FOK: OK Rohfußboden maximal 0,3 m über OK Straße
- 6.4 Dachgestaltung: Form und Deckung an Hauptgebäude angepasst  
ausnahmsweise Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach
- 6.5 Stellplatz- und Wegebefestigung:  
Grundstückszufahrten und Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

## 7. Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

### 7.1 Standards für festgesetzter Bepflanzungen

Pflanzgrößen: Hochstämmige Bäume mindestens H 3xv 16/18; Obstbäume mindestens H 3xv 12/14; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> offenen Boden;  
Bäume als Heister mindestens 2xv 150 – 200

Sträucher 2xv 60 – 100

## 7.2 Baumbepflanzung in Baugrundstücke

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsgrößenklasse (siehe Liste in der Grünordnung) in Hochstammqualität oder bei Obst auch als Halbstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nach Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen auf den Grundstücken können hierauf angerechnet werden.

Nach Art. 48 I AGBGB ist bei Bepflanzung von Bäumen mit mehr als 2 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## 7.3 Ausschluss von Bepflanzungen

Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Außerhalb der Einfriedung dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Gehölze auf den Baugrundstücken gepflanzt werden.

- 7.4 In Grünflächen und Verkehrsflächen sind die durch planzeichnerischen Hinweis dargestellten Bäume unter Beibehaltung der Stückzahl und der prinzipiellen Anordnung als Hochstämme zu pflanzen.  
Siehe Liste in der Begrünung

## 8. **Ver- und Entsorgung**

### 8.1 Versorgungsträger / Abstände Bäume – Leitungen

Zu lagemäßig festgesetzten Bäumen sind unterirdische Leitungen im Abstand von mind. 2,50 m zu verlegen. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein Wurzelschutz notwendig, welcher vom Versorgungsträger zu übernehmen ist. Ein Abstand von unter 1,00 m ist zu vermeiden.

Bei nicht festgesetzten Bäumen sind evtl. Unterschreitungen und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen vom Grundeigentümer zu tragen.

Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn dem zuständigen Versorgungsträger zu melden. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

## 9. **Einfriedungen**

### 9.1 Ausschluss von Einfriedungen

Nicht zulässig vor Garagen und vor Stellplätzen.

- 9.2 Sockel über Gelände sind nicht zulässig

- 9.3 Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände 10 cm

- 9.4 Höhe generell 1,00 – 1,20 m

- 9.5 Straßenseitig ist der Zaun 0,50 m gegenüber der Grenze zurückzusetzen.

- 9.6 Material: Straßenseitig nur senkrecht gelatteter Holzzaun naturbelassen oder hell lasiert bzw. senkrechte Metallstäbe. Anderswo auch Maschendrahtzaun.

## 10. Hinweise durch Text

### 10.1 Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

### 10.2 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Flächen für eine getrennte Müllfassung sind vorzusehen.

### 10.3 Waschen von Kraftfahrzeugen

Durch Waschen von Kraftfahrzeugen und sonstige verunreinigte Abwässer dürfen nicht direkt als Oberflächenwasser abgeführt werden, sondern sind durch geeignete Abscheideranlagen vorzureinigen.

### 10.4 Verschiedene Einrichtungen der E.ON, wie Kabel, Kabelverteilungsschränke, Hausanschlusssäulen sowie die öffentliche Straßenbeleuchtungen, werden auf dem Privatgrund entlang der Erschließungsstraße verlegt. Dies ist von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu dulden.

### 10.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach Angaben des geotechnischen Berichts zum Baugrund (vom 12.03.2020) ist der im Siedlungsgebiet vorhandene Untergrund versickerungsfähig.

Die geplante Entwässerung der einzelnen Parzellenflächen soll auf Grund der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb der jeweiligen Parzelle über eine Versickerungsmulde flächig entwässern.

Mit einer unter der Muldenversickerung liegenden Sickerpackung oder Rigolensystem kann ein Notüberlauf der jeweiligen Muldenflächen entwässern. Optional kann jeder Grundstückseigentümer auch Einrichtungen für die Nutzung von Brauchwasser vorsehen (z. B. Gartenentwässerung). Die Oberflächenversickerung muss aber trotz Brauchwassernutzung gewährleistet sein. Diese Brauchwassereinrichtung kann in Form von oberirdischer Rückhaltung oder durch eine Regenwasserzisterne als Notüberlauf der Mulde vorgesehen werden. (siehe Systemschnitt Parzellen Versickerung)

Wegen hohen Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

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

- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Auf § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 BayWG sowie der hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und Technische Regeln (TRENGW) wird verwiesen.

#### 10.6 Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser zu benutzen.

#### 10.7 Schallschutz

Bei Parzelle Nr. 14 ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern zu gewährleisten, dass die von dem Grundstück Fl.-Nr. 192 Gemarkung Malching (Autohaus) ausgehende Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von

Tags	35 dB(A) und
Nachts	25 dB(A)

nicht überschritten werden. Der Immissionswert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bezogen. Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen.

#### 10.8 Emissionen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung kann es zu potentiellen landwirtschaftlichen Emissionen und auf jahreszeitlich bedingte Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

#### 10.9 Erdarbeiten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse vor. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises wird empfohlen.

Die westlichen Grenzen des Bebauungsplanes wurden entsprechend dem Unterhaltungserfordernis des Mühlbaches festgesetzt. (10 Meter breiter Pufferstreifen zwischen der Schützenstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

### 1.1. Wohnbaufläche

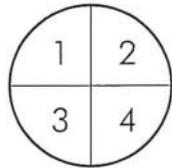
#### 1.1.3



Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Nutzungsschablone

1. max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
2. max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ
3. max. zulässige Wandhöhe ab FOK EG
4. Einzel- oder Doppelhaus bzw. bei Parzelle 17 die Geschosszahl

### 2.1 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

GFZ = 0,6

Parzellen 1 - 16

GFZ = 1,2

Parzelle 17

### 2.5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

GRZ = 0,3

Parzellen 1 - 16

GRZ = 0,4

Parzelle 17

### 2.7 (II) bzw. (III)

Zahl der Vollgeschosse zwingend

### 2.8 maximale Wandhöhe

WH max. 6,50 m

Parzelle 1 - 16

WH max. 9,50 m

Parzelle 17

Definition Wandhöhe:

Ab festgesetzten FOK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand / OK Dachhaut

(FOK EG = Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß)

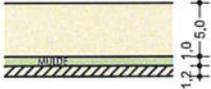
### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4  Baulinie
- 3.5  Baugrenze
- 3.6  alte Straßen- und Grundstücksgrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsflächen mit Mulde, Geh- und Radweg
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb

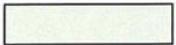
### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Zweckbestimmung: Elektrizität

### 9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, kein Bauland!)

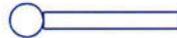
- 9.1  private Grünflächen
- 9.2  öffentliche Grünflächen

### 10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

#### 10.1 Wasserflächen

-  vorhandener Bachlauf

10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. Planeinschrieb



Zisterne mit Nutzvolumen und Notüberlauf in Versickerungsmulde, Mulde mit einer mittleren Versickerungsfläche von 10 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> (Lage im Bebauungsplan beispielhaft)

Notwendige Muldengrößen

Parzellen	Einstauhöhe	Mittlere Versickerungsfläche
1 - 3, 9, 14	20 cm	12 m <sup>2</sup>
4 - 8, 11 - 13	20 cm	10 m <sup>2</sup>
10	20 cm	15 m <sup>2</sup>
15, 16	20 cm	7 m <sup>2</sup>
17	20 cm	40 m <sup>2</sup>

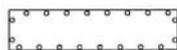
13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN DER NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

13.2



Baum als Hochstamm zu pflanzen

13.2.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bezug zu textlicher Festsetzung und gemäß Planeinschrieb

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Zweckbestimmung: St Stellplätze  
 Ga Garagen

15.13



Firstrichtung bei zusammengebauten Garagen zwingend vorgeschrieben

15.14



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

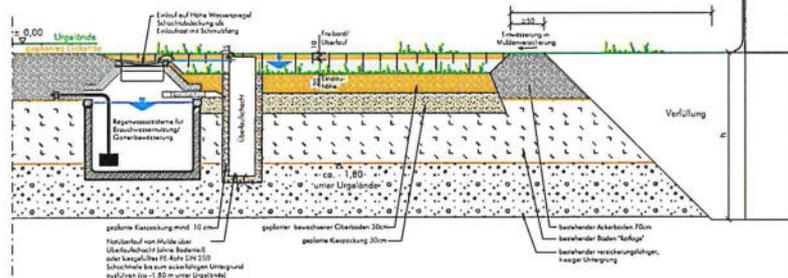
16. HINWEISE

16.1  Vorgeschlagene Form der Baukörper mit Firstlinie (Firstlinie frei wählbar, jedoch zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufend)

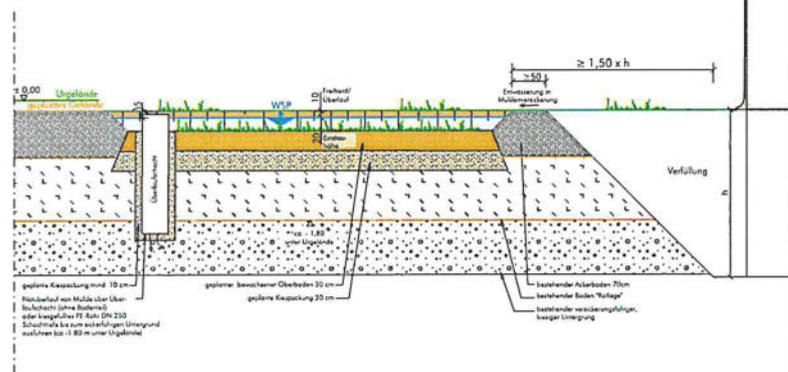
16.2  Bauplatz-Nummer

16.3  freizuhaltendes Sichtdreieck

16.4.1 Beispiel Versickerung Variante 1 Systemschnitt Muldenversickerung auf den Parzellen mit Regenwasserzisterne



16.4.2 Beispiel Versickerung Variante 2 Systemschnitt Muldenversickerung auf den Parzellen ohne Regenwasserzisterne



# PARZELLENGRÖSSEN

PARZELLE 1:	ca.	750 m <sup>2</sup>
PARZELLE 2:	ca.	800 m <sup>2</sup>
PARZELLE 3:	ca.	750 m <sup>2</sup>
PARZELLE 4:	ca.	705 m <sup>2</sup>
PARZELLE 5:	ca.	625 m <sup>2</sup>
PARZELLE 6:	ca.	550 m <sup>2</sup>
PARZELLE 7:	ca.	590 m <sup>2</sup>
PARZELLE 8:	ca.	570 m <sup>2</sup>
PARZELLE 9:	ca.	825 m <sup>2</sup>
PARZELLE 10:	ca.	975 m <sup>2</sup>
PARZELLE 11:	ca.	710 m <sup>2</sup>
PARZELLE 12:	ca.	650 m <sup>2</sup>
PARZELLE 13:	ca.	640 m <sup>2</sup>
PARZELLE 14:	ca.	770 m <sup>2</sup>
PARZELLE 15:	ca.	435 m <sup>2</sup>
PARZELLE 16:	ca.	415 m <sup>2</sup>
PARZELLE 17:	ca.	1.945 m <sup>2</sup>

---

ca. 12.705 m<sup>2</sup>

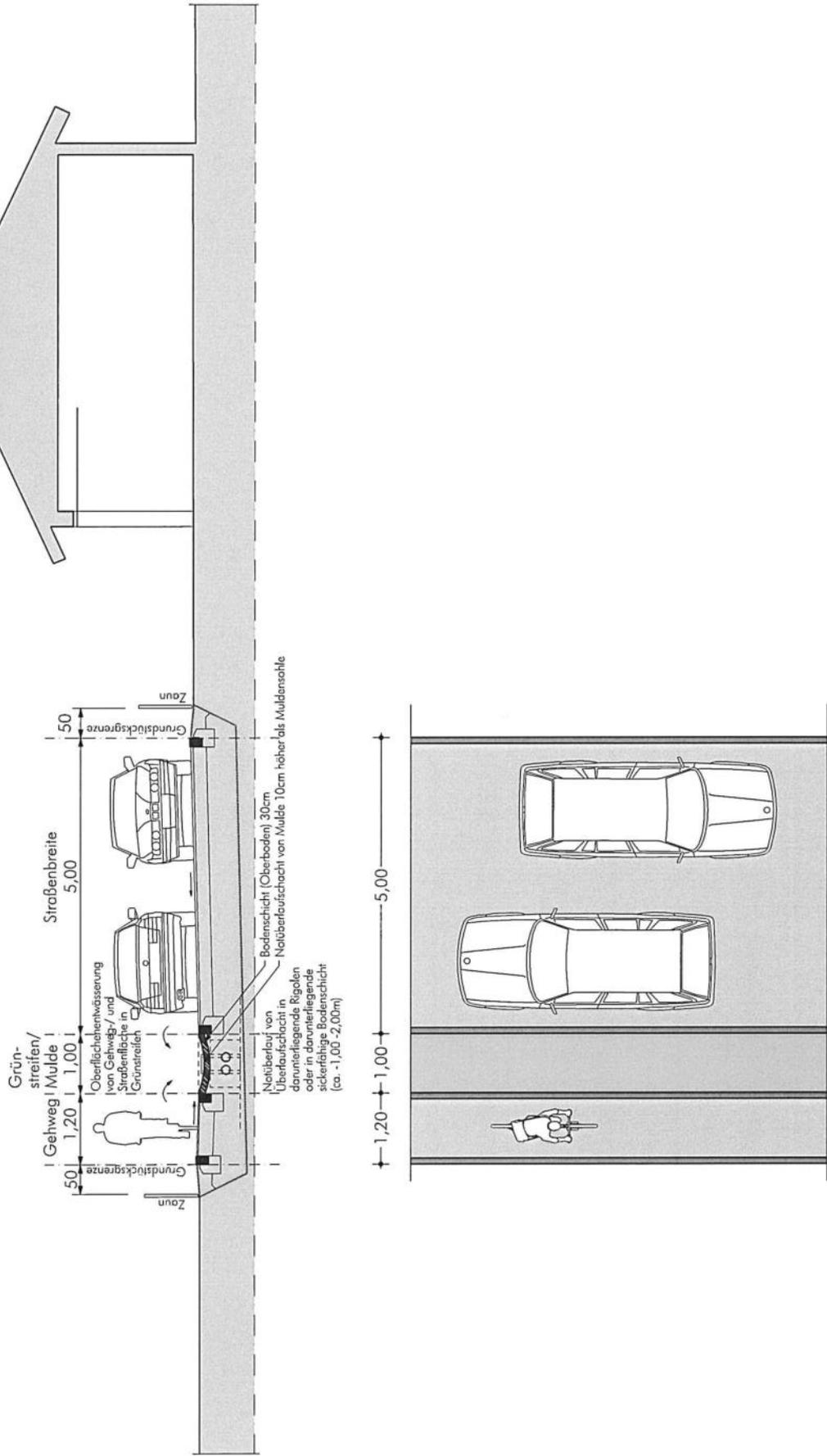
## BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE:

PARZELLE 1 - 16:	$12.705 \text{ m}^2 - 1.945 \text{ m}^2 =$
	$= 10.760 \text{ m}^2 \times 0,45 = 4.842 \text{ m}^2$
PARZELLE 17:	$= 1.945 \text{ m}^2 \times 0,60 = 1.167 \text{ m}^2$

---

GESAMTGRUNDFLÄCHE:  $6.009 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$

Systemskizze Siedlungsstraßen Versickerung



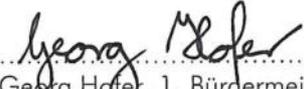
Systemskizze Siedlungsstraßen Versickerung; Begegnung PKW-/ PKW

Bebauungsplan "An der Hauptstraße", Malching

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Hauptstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es findet das Verfahren nach § 13 b BauGB Anwendung.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2020 bis 14.12.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2020 bis 14.12.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinderat Malching hat in seiner Sitzung vom 20.04.2021 die eingegangenen Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren gewürdigt und die erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 24.06.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 24.06.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Malching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Malching, den 29.06.2021

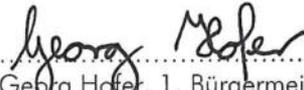
  
.....  
Georg Hofler, 1. Bürgermeister



8. Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 21.10.2021 AZ 62.BP gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

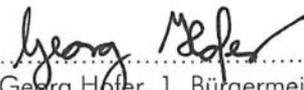
Gemeinde Malching, den 28.10.2021

  
.....  
Georg Hofler, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.10.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Malching, den 29.10.2021

  
.....  
Georg Hofler, 1. Bürgermeister

