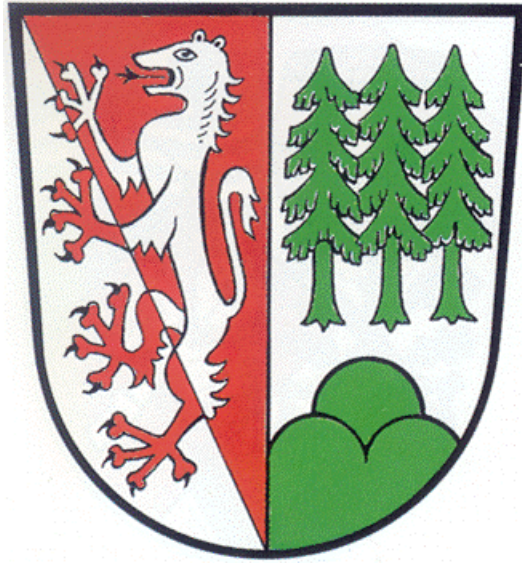


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung Änderung mit Deckblatt Nr. 65

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

1.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Deckblatts Nr.65 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Punkt 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 65 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

a) Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche geht für die Allgemeinheit das Freizeitangebot „Minigolf“ , und damit Flächen mit Erholungsfunktion verloren.

Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Hinsichtlich der Schallimmissionsbelastungen der angrenzenden Sportanlagen auf das Plangebiet wird auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0322-226068/02 vom 16.03.2022 und die ergänzende Stellungnahme vom 07.07.2022 verwiesen.

Der Betrieb der Minigolfanlage wurde bereits in der weiter zurückliegenden Vergangenheit durch den privaten Betreiber aufgegeben.

Die relativ geringe Größe des Planbereichs führt zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Ortslage durch Anliegerverkehr (Lärm, Abgase). Die Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm ist nicht erheblich und kompensiert sich durch den Wegfall des Besucherverkehrs der Minigolfanlage.

Es sind Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen. Um die Möglichkeit einer mit einer höheren Geräuschentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende bauliche Vorkehrungen (Anforderungen an Fenster) im Planbereich festgesetzt.

Die Bebauung der Planfläche ist erst zulässig, nachdem der Betrieb der nördlich der Planfläche vorhandenen Tennisanlage rechtswirksam aufgegeben oder auf acht Stunden Spielbetrieb auf einem Platz bzw. vier Stunden Spielbetrieb pro Platz bei zwei Plätzen beschränkt wurde.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Nutzungsänderung mit dem Entwicklungsziele Wohnbebauung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von Böden und damit zur Reduzierung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt.

Bei den überplanten Flächen (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Minigolf) handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). Biotop und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren. Im Bereich des Gartens werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

c) Schutzgut Boden

Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch Überbauung und Versiegelung beein-

trächtigt, mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Die bisherige Nutzung war bereits mit teilweiseem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung durch Minigolfbahnen und Erschließungsflächen, Bodenbewegung und Verdichtung) gegeben. Durch Rückbau der Anlagen wurde die Bodenfunktion wieder hergestellt.

Durch die Nutzungsänderung kommt es auf Grund der Überformung des Bodens (Bauflächen) zu teilweiseem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung).

d) Schutzgut Wasser

Durch Überbauung und Versiegelung ist der Grundwassereintrag beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben, welche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

e) Schutzgut Luft und Klima

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

f) Schutzgut Landschaft

Durch die Ausweisung von Bauflächen entstehen im Plangebiet bauliche Anlagen.

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien), welches dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets entspricht.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die für die Eingriffsregelung maßgeblichen Parameter (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / Eingriffsschwere) werden durch die Deckblattänderung nicht berührt. Aufgrund der bisher festgesetzten Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolf waren bisher bereits Eingriffe durch Versiegelung (16 Bahnen, befestigte Wege, Verkaufskiosk mit Terrasse, Geräteschuppen u.s.w.) gegeben, deren Eingriffsschwere der geplanten Nutzung (Wohnbebauung GRZ ≤ 0,35) entspricht. Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung weitgehend nicht betroffen.

2.0 **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Stellungnahme der ZAW Donau-Wald vom 10.01.2022 hinsichtlich der Bereitstellplätze für die Abfallentsorgung
- der Hinweis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 12.01.2022 hinsichtlich Bodendenkmalpflegerischer Belangen
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Technischer Umweltschutz vom 18.01.2022 hinsichtlich der Vorgaben der TA Lärm (Forderung nach Schallgutachten)
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Technischer Umweltschutz vom 02.09.2022 hinsichtlich der Änderung der Betriebszeiten der angrenzenden Tennisanlage und baulicher Vorkehrungen im Bereich der Immissionsorte
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Bauwesen rechtlich vom 07.02.2022 hinsichtlich der Planzeichen gemäß der PlanZV für Schutzbereiche der Leitungen
- der Hinweis des Landratsamts Passau - Untere Naturschutzbehörde vom 04.02.2022 hinsichtlich dem Beseitigungsverbot von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten
- die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 19.09.2022 hinsichtlich der Übernahme grünordnerischer Festsetzungen aus den bisherigen Deckblättern

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- die Stellungnahme einer Privatperson vom 02.02.2022 hinsichtlich der Lage der Stellplatzflächen, der Lage der Bereitstellplätze für die Abfallentsorgung, der Mitsprache bei der Grünordnung
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Bauwesen rechtlich vom 07.02.2022 hinsichtlich der Notwendigkeit den Flächennutzungsplan fortzuschreiben

3.0 **Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

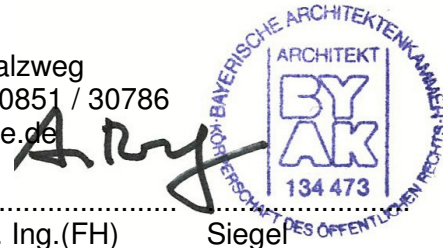
Durch Schaffung von weiterem Baurecht wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. § 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus Gründen der Antragstellung (Eigentumsverhältnisse) nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die eingegangenen Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde das Deckblatt Nr. 65 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach in der Sitzung v. 20.10.2022 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf
Feldstr. 28a – 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de



Passau, den 02.12.2022

.....
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

Siegel