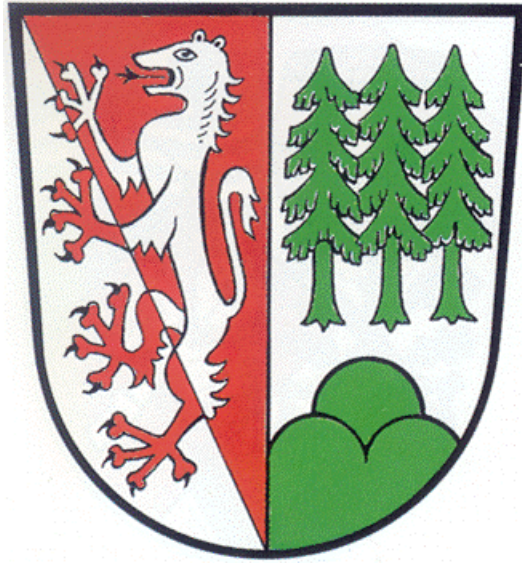


# Gemeinde Tiefenbach



## **Bebauungsplan „Steinberg“ Änderung mit Deckblatt Nr. 19**

### **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.19 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. 19 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

#### a) Schutzgut Mensch

Von den durch die Planung (zusätzliche Wohneinheiten durch Mehrfamilienhaus) ausgehenden Wirkungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen) ist die angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Abweichend von der bisherigen Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen werden für einen Teilbereich des Geltungsbereichs auch 3 Vollgeschosse zugelassen, was zu einer visuellen städtebaulichen Verdichtung und massiverer Bebauung führt.

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. Die städtebauliche Verdichtung ist wünschenswert und hinnehmbar.

#### b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Hausgärten mit entsprechenden Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Das Höchstmass der zulässigen Bebauung ist durch Baufenster und Grundflächenzahl bestimmt. Das Höchstmass der Grundflächenzahl bleibt durch die Planung unberührt, die Fläche der Baufenster erhöht sich geringfügig. Durch die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs entfällt sowohl die südliche Planstrasse, als auch die Stichstrasse am östlichen Rand des Gebiets.

Hinsichtlich dem Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Planung keine Auswirkungen. Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

#### c) Schutzgut Boden

Durch Überbauung und Erschließungsflächen ist die Bodenversiegelung unvermeidbar.

Hinsichtlich dem Schutzgut Boden hat die Planung keine Auswirkungen. Die Eingriffe in den Boden sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### d) Schutzgut Wasser

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben.

Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### e) Schutzgut Luft und Klima

Auf Grund der 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. Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

#### f) Schutzgut Landschaft

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien). Durch die Festsetzung eines Grünstreifens beim Übergang zu der östlich angrenzenden Waldfläche ergibt sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

#### 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 Naturhaushalts in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung durch Deckblatt erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der bisher festgesetzten Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet waren bisher bereits Eingriffe gegeben. Die für die Eingriffsschwere maßgeblichen Parameter (Wohnbebauung mit GRZ > 0,35 Typ A) bleiben durch die Änderungen mit Deckblatt Nr.19 gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert.

Durch Wegfall von Erschließungsstraßen und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (durchlässige Beläge bei Stellplatzflächen) wird der Versiegelungsgrad insgesamt reduziert und mit Umsetzung der Planung die Eingriffsschwere gegenüber der ursprünglichen Planung minimiert.

## 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 des Landratsamtes Passau hinsichtlich der Erschließung und zulässigen Bebauung der Parzelle 14
- die Stellungnahme des Landratsamtes Passau hinsichtlich der Festsetzung von Garagenzufahrten (entfallen)
- die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, Sachgebiet Städtebau, hinsichtlich der Festlegung einer maximalen Firsthöhe beim Mehrfamilienwohnhaus durch Schemaschnitt
- die Hinweise des Landratsamtes Passau, Sachgebiet Bauwesen rechtlich zu den Festsetzungen, dass auch im Freistellungsverfahren ein statischer Nachweis für die Wohnbebauung innerhalb der Baumfallzone zu erbringen ist

- der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf hinsichtlich Starkregenereignissen
- die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur Verlegung von Kabeln und zur Kabelplanung

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, die Erschließung des Gebiets durch eine öffentliche Erschließung zu ersetzen
- die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, die Wandhöhen im Bereich Mehrfamilienwohnhaus auf max. 9,0 m zu begrenzen
- die Stellungnahme des Landratsamtes Passau, die südl. an den Geltungsbereich angrenzende Fläche mit Flur-Nr. 1458/34 mit einzubeziehen.

### 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".

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

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. 19 zum Bebauungsplan „Steinberg“ vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach in der Sitzung vom 22.09.2022 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

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

Passau, den 22.09.2022

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

Siegel

