

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Herr Heinz Zitzelsberger beantragt mit Schreiben vom 05.01.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Allerting-West“ mit Deckblatt Nr. 5.

Dadurch soll Baurecht entstehen für

- zwei neue Wohnhäuser mit Garagen nördlich des bestehenden Anwesens
- ein Nebengebäude östlich des bestehenden Anwesens

1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 27.01.2011 gefasst.

1.1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Allerting-West“ ist seit dem 17.09.1997 rechtskräftig.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist.

Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen.

1.2.2 Rechtliche Ausgangslage

Besitzverhältnisse

Fl.Nr. 299	6.401 m ²	Inge Zitzelsberger Allerting 5 94113 Tiefenbach
------------	----------------------	---

Gesamtfläche	6.401 m ²
--------------	----------------------

1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Dorfgebiet (Außenbereich)

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allerting-West“.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

b) Art und Maß der Nutzung

Die südliche Teilfläche des Plangebiets ist mit einer ehemaligen Hofstelle (Sacherl) bebaut. Neben einem Wohngebäude gibt es mehrere Nebengebäude, die der Unterbringung von landwirtschaftlichem Gerät und der Kleintierhaltung (Hühner, Enten, usw.) dienen. Der Freilauf der Kleintiere erfolgt auf den südlich und östlich des Anwesens liegenden Wiesenflächen.

c) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden und Westen durch die unmittelbar angrenzende Gemeindeverbindungsstraße (GVStr.) „Alter Pfarrhof – Leithen“ erschlossen.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein geringes Geländegefälle auf. Die Baustruktur des nord-östl. angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern. Die Fläche westlich an das Plangebiet angrenzend ist als Mischgebiet ausgewiesen, dort befindet sich eine Gärtnerei.

e) Vegetation

Die nicht überbauten Flächen werden derzeit als Wiese / Weide genutzt (intensiv genutztes Grünland). Das Plangebiet ist nicht durchgrünt, und weist mit Ausnahme von einem Obstbaum keine Baumstellungen auf.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nicht gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung	Gemeindliches Kanalnetz: Mischwasserkanal an östl. Grenze zu Flur Nr. 300 Mischwasserkanal an südl. Grenze parallel zur Gemeindeverbindungsstrasse.
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau Wasserleitung an östl. Grenze zu Flur Nr. 300
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

1.3 Planung

1.3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsvorschlag sieht eine Parzellierung in drei Grundstücksflächen vor, wobei nördlich des bestehenden Anwesens zwei Einfamilienhausgrundstücksflächen entstehen. Die Fläche östl. der bestehenden Bebauung bietet Platz für Erweiterung der bestehenden Nebengebäude, bzw. ein weiteres Nebengebäude.

1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Tiefenbach, wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA, § 4 BauNVO). Für die südliche Teilfläche der Parzelle 3 wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass nur Nebengebäude zulässig sind.

Nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig, wobei sich deren Art und Umfang an der Ortsüblichkeit und der tatsächlichen Eigenart des Baugebietes zu bemessen hat.

Aufgrund der Randlage und der Angrenzung an ein Mischgebiet (nähere Umgebung) ist hierbei für das bestehende Anwesen (Sacherl) auf Parzelle 3 der Bewertungsmaßstab großzügiger zu sehen, als bei einem Wohnbaugrundstück innerhalb eines Baugebietes.

1.3.2 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die im Süden und Westen unmittelbar angrenzende Gemeindeverbindungsstraße (GVStr.).

Die Erschließung von Parzelle 1 und 2 erfolgt über einen privaten Wohnweg.

1.3.3 Grünordnung

Es gelten die textl. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, wonach alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen sind (11.6).

An der östl. Grenze des Planbereichs wird zu der angrenzenden Gärtnerei eine Schutzzone mit Sträuchern festgesetzt.

Die entsprechend dem Flächenschlüssel zu pflanzenden Bäume werden als Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße festgesetzt. Dies stellt ein naturraumtypisches Element dar, und fördert die Ortsrandeingrünung von Süden und Westen.

1.3.4 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant

1.3.5 Technische Infrastruktur

Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

Abwasserentsorgung

Keine Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes.
Die anfallenden Schmutzwässer werden über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

	Der Anschluss der Parzellen 1 u. 2 erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal an der östl. Grundstücksgrenze. Für Parzelle 1 ist die Einleitung auf Dauer durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Eigendienstbarkeit) zu sichern.
Niederschlagswasserbeseitigung	Die anfallenden Oberflächenwässer werden über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet. Der Anschluss der Parzellen 1 u. 2 erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal an der östl. Grundstücksgrenze. Für Parzelle 1 ist die Einleitung auf Dauer durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Eigendienstbarkeit) zu sichern. Im übrigen gelten die textl. Festsetzungen (11.6.1) des rechtsgültigen Bebauungsplans, wonach Gehwege und Garagenvorplätze nicht wasserdicht versiegelt werden dürfen.
Wasserversorgung	Erweiterung des Ortswassernetzes der Stadtwerke Passau
Gasversorgung	nicht vorhanden
Stromversorgung	Erweiterung der niederspannungsseitigen Verkabelung durch die E.ON Bayern AG.
Müllbeseitigung	durch die ZAW Donau-Wald gegeben
Telekommunikation	Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom

1.3.6 Immissionsschutz

Analog zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans ist an der Ostgrenze zur bestehenden Gärtnerei eine Grünzone als Schutzzone vorgesehen.

1.3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor, da von den festgesetzten Nutzungen keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sind.
Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht berührt.

1.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

entspr. dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet WA,
auf südl. Teilfläche von Parzelle 3 nur Nebengebäude zulässig.

a) Maß der baulichen Nutzung

entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: GRZ 0,25 GFZ 0,5

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Satteldach, Baugrenzen

c) Flächen für Versorgungsanlagen

Bestehender Löschwasserbehälter im nord-westlichen Planbereich

d) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bestehende Wasserleitung an östl. Grenze des Planbereichs
Bestehender Mischwasserkanal an östl. Grenze des Planbereichs

e) Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Sträuchern an östl. Grundstücksgrenze.
Baumstellungen, z.B. straßenbegleitende Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstrasse

1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 5 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1-4 maßgebend. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 folgende Festsetzungen getroffen:

a) Gestaltung der baulichen Anlagen

Ergänzend zu 9.1.7 Dacheindeckung
Farbe der Dacheindeckung in grau und anthrazit zulässig.

Abweichend zu 9.1.10 Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind generell zulässig, ohne Betonung besonderer Bauteile.

Abweichend zu 9.2.1 a) Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt

Begründung: die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 6,00 m bezogen auf das Urgelände kann aufgrund des leichten Hanggefälles talseitig nicht eingehalten werden.

b) Grünordnung

Abweichend zu 11.6.2 Baumpflanzungen
Auf je 400 m² Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.

Begründung: der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Flächenschlüssel (je 200 m² ein Baum) führt bei den großen Grundstücksflächen zu einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Baumpflanzungen. Eine ausreichende Durchgrünung ist in der Plandarstellung nachgewiesen.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

11.6.5 neu

Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen (3000 l) aufzufangen.

1.5 Auswirkungen

1.5.1 Finanzhaushalt Gemeinde

Mit Fertigstellung der Bebauung ist mit Grundsteuereinnahmen zu rechnen.

1.5.2 Immissionsbelastungen

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

1.6.1 Vorgehensweise

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen, da die vorliegende Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

1.6.2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art 3 Absatz 2-4 BayNatschG)

1. Vorhabenstyp

- 1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ja nein
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.
Begründung: Die GRZ wird mit max. 0,25 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegt.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ja nein

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

- Flächen nach den Listen 1b und 1c
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen

Begründung: Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). Bepflanzungen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden (zwei Bäume).

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja nein

Art der Maßnahmen: Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Begrünungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten und Pflanzarten sind in den planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegt.

3. Schutzgut Boden

- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein

Art der Maßnahmen: In den textlichen Festsetzungen (11.6.1) wird das Versiegelungsverbot für Gehwege und Garagenvorplätze festgelegt. Die GRZ wird mit 0,25 festgelegt.

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja nein

Begründung: Auf Grund der topographischen Situation und den örtlichen Erfahrungen ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja nein

Begründung: In den textlichen Festsetzungen (11.6.1) wird das Versiegelungsverbot für Gehwege und Garagenvorplätze festgelegt. In den textlichen Festsetzungen (11.6.5) wird zur Bewässerung der Gartenflächen die Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen festgelegt.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja nein

Begründung: Das neue Baugebiet schließt westl. an die bestehende Bebauung an. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist auch das nördlich angrenzende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird derzeit noch als intensives Grünland genutzt.

Kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente sowie maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

6.3 Einbindung in die Landschaft: ja nein
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4)

Begründung: Die Eingrünung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen. Ortsrandbegrünung mit naturraumtypischer Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

1.6.3 Bewertung

Aufgrund der planlichen und textlichen Festsetzungen und der Beantwortung aller Fragen der Checkliste mit „ja“ besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf
Ilzleite 19a - 94034 Passau
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 21.07.2011

geändert:


Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)



Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Begründung Teil 2 / Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Die überplante ländliche Ortslage liegt ca. 1,5 km östlich des Ortszentrums von Tiefenbach, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) von Allerting. Die südliche Teilfläche des Plangebiets ist mit einer ehemaligen Hofstelle (Sacherl) bebaut. Neben einem Wohngebäude gibt es mehrere Nebengebäude, die der Unterbringung von landwirtschaftlichem Gerät und der Kleintierhaltung (Hühner, Enten, usw.) dienen. Der Freilauf der Kleintiere erfolgt auf den südlich und östlich des Anwesens liegenden Wiesenflächen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks im Plangebiet beabsichtigt eine Boden-nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche. Dadurch soll Baurecht entstehen für:

- zwei neue Wohnhäuser mit Garagen nördlich des bestehenden Anwesens
- ein Nebengebäude östlich des bestehenden Anwesens

Hierzu ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans „Allerting-West“ durch Deckblatt Nr. 5 erforderlich. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist, wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Für das WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 eine max. 2-geschossige offene Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb eines Baufensters Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 6.401 m²

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich.

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen, da die vorliegende Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003, ergibt eine Beantwortung aller Fragen der Checkliste mit „ja“. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach (seit 02.11.2004 rechtsverbindlich). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die nord-östlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich Beeinträchtigungen durch den östl. angrenzenden Gärtnereibetrieb.

Bewertung:

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.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). Bepflanzungen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden

Bewertung:

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren.

Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

c) Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:

Im Plangebiet kommt es auf Grund der Überformung des Bodens (Bauflächen) zu teilweisem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung). Die Umweltauswirkung ist, aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,25 als weniger erheblich zu beurteilen.

d) Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bewertung:

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben. Die Umweltauswirkung ist, aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,25 als weniger erheblich zu beurteilen.

e) Schutzgut Luft und Klima

keine Bestandsaufnahme

Bewertung:

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

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Hofstelle (Sacherl) mit angrenzendem Grünland geprägt.

Bewertung:

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien).
Durch die Eingrünung des Plangebiets ergibt sich eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Bewertung:

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

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und Wirkungsnetze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Grundwasserneubildung verringert wird.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

i) Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none">Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	-
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none">Verlust von Teillebensräumen	-

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Boden	<ul style="list-style-type: none">• Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	*
Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate• Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	- -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">• Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none">• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

*** sehr erheblich / ** erheblich / * weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets würde das Gelände weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorliegende Planung ist vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zu-

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

sammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

- Dezentrale Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Landschaftsbildprägende Maßnahmen

a) Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Begrenzung von Beeinträchtigungen aus dem östl. angrenzenden Mischgebiet (Gärtnerei)

- ♦ Festsetzung einer 5 m breiten Grünzone

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt kann auf Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- ♦ Festsetzung zum Pflanzen von standortgerechten Bepflanzungen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

c) Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen:

- ♦ der Festsetzung, dass Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

d) Schutzgut Wasser

Die anzustrebenden Ziele im Rahmen des Gewässerschutzes sind die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch:

- ♦ Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplatzflächen und der Stauräume vor Garagen

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

- ♦ Festsetzungen zu Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Gartenbewässerung
- ♦ Festsetzung GRZ 0,25 (= niederer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad)

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

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.

Unvermeidbare Belastungen:

Emissionen durch Anliegerverkehr und Emissionen durch Energie- und Wärme-
produktion sind aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

f) Schutzgut Landschaft

Durch die Festsetzungen des Deckblatts Nr.5 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zum Ausgleich weniger erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen für:

- ♦ das Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten:

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb des Dorfgebietes Tiefenbach wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten:

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen, da die vorliegende Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003, ergibt eine Beantwortung aller Fragen der Checkliste mit „ja“. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung:

Von der vorliegenden Planung gehen keine erhebliche Umweltauswirkungen aus. Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

2.3.3 Zusammenfassung:

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbauflächen an. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Das Plangebiet ist über die angrenzende Gemeindeverbindungsstrasse an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Von der Planung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aus.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Durch die Eingrünung des Plangebiets ergibt sich eine Aufwertung im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bodennutzungsänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Architekturbüro Rolf
Ilzleite 19a
94034 Passau

Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 21.07.2011

geändert:

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



Siegel