

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Die Familien Klement und Kölbl beantragen mit Schreiben vom 10.08.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Allerting-West“ mit Deckblatt Nr. 6. Dadurch soll Baurecht entstehen für zwei neue Wohnhäuser mit Garagen westlich anschließend an das bestehende Baugebiet Allerting-West. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Tiefenbach ist nach wie vor sehr groß. Bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Allerting-West im Jahr 1997 wurde die mögliche spätere Erweiterung planerisch aufgezeigt und die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als „WA“ ausgewiesen. Durch die Ausweisung dieser zwei Parzellen hat sich durch Grundstückstausch die Möglichkeit ergeben, im Vorgriff Straßenflächen für die künftige Erweiterung zu sichern. Die Erweiterung bietet sich städtebaulich an.

1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 24.11.2011 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. 299/15	311 m ²	Klement Imelda
Fl.Nr. 299/25	193 m ²	Mühlbachstr. 16
Fl.Nr. 298/32	632 m ²	94034 Passau

Gesamtfläche	1.136 m ²	
--------------	----------------------	--

Fl.Nr. 299/1 (Teilfläche im Geltungsbereich)	ca. 900 m ²	Kölbl Lydia Oberkogel 5 94113 Tiefenbach
--	------------------------	--

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Dorfgebiet (Außenbereich)

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allerting-West“.
Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt für das nördl. Grundstück entsprechend den bestehenden Flurgrenzen, für das südliche Grundstück durch Planfestsetzung.

b) Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

c) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen durch die unmittelbar angrenzende Anna-Knott-Str. erschlossen. Diese endet hier mit einem Wendehammer.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein geringes Geländegefälle auf.
Die Baustruktur des östl. angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.
Süd-östl. an die Fläche des Plangebiets angrenzend ist ein Mischgebiet ausgewiesen, dort befindet sich eine Gärtnerei.
Süd-westl. angrenzend befindet sich ein Wohnbaugrundstück aus Deckblatt Nr.5.

e) Vegetation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Wiese / Weide genutzt (intensiv genutztes Grünland). Das Plangebiet ist nicht durchgrünt, und weist 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)
Der Schutzbereich des bei Parzelle 36 an der Ost- und Südgrenze verlaufenden Kanals ist durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Wasserversorgung Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Wasserleitung an östl. Grenze zu Flur Nr. 299/4

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Löschwasser- versorgung	Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Hydranten und durch den bestehenden Löschwasserbehälter (100 cbm) in 100 m Entfernung von den zwei geplanten Wohnhäusern sichergestellt.
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.
Gasversorgung	Ortsnetz der Stadtwerke Passau
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

1.3 Planung

1.3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsvorschlag folgt in seiner Parzellierung der im Bebauungsplan „Allerting-West“ nachrichtlich aufgezeigten möglichen späteren Erweiterung.

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).

1.3.2 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der nördl. Parzelle erfolgt über den bestehenden Wendehammer, die Erschließung der südl. Parzelle erfolgt durch Verlängerung der Gemeindestrasse. Der Wendehammer existiert in der jetzigen Form seit ca. 15 Jahren. Er entspricht nicht der RAST 06. Da aber in absehbarer Zeit geplant ist die Stichstraße weiter zuführen, und dann der Wendehammer nicht mehr benötigt wird, wird auf eine Vergrößerung verzichtet.

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 südl. Grenze des Planbereichs wird zu der angrenzenden Gärtnerei eine Schutzzone mit Sträuchern festgesetzt.
Für die Ortsrandeingrünung werden keine Festsetzungen getroffen, da davon ausgegangen wird, dass bei weiterer Erweiterung des Baugebietes nach Westen, die Grundstücke ihre derzeitige Randlage verlieren.

1.3.4 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

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.
Der Anschluss der nördl. Parzellen erfolgt auf FI.Nr. 299/23
Der Anschluss der südl. Parzellen erfolgt auf FI.Nr. 299/1

Niederschlagswasser beseitigung Wie vor.
Der fachlichen Information des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf zum Vorentwurf des Deckblattes Nr.6, wonach Niederschlagswasser (Überlauf aus den in Ziffer 11.6.5 der textlichen Festsetzungen geforderten Zisternen) möglichst breitflächig zu versickern bzw. über Wegseitengräben schadlos abzuleiten ist, kann nicht entsprochen werden, da die Bodenverhältnisse nicht ausreichend sickerfähig, die Grundstücksgrößen nicht ausreichen groß, sowie keine offenen Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers vorhanden sind.
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 Erweiterung des Ortsnetzes der Stadtwerke Passau

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 Südgrenze 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.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

1.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

entspr. dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet WA

a) Maß der baulichen Nutzung

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

b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

c) Flächen für Versorgungsanlagen

Nicht vorgesehen

d) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bestehende Wasserleitung an östl. und südl. Grenze von Fl.Nr. 299/1.
Bestehender Mischwasserkanal an östl. und südl. Grenze von Fl.Nr. 299/1

e) Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Sträuchern an südl. Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 299/1.

1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 6 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. 6 folgende Festsetzungen getroffen:

a) Gestaltung der baulichen Anlagen

Ergänzend zu 9.1.1 Baukörper
Für Gebäude mit Walmdach, Zeltdach oder flachgeneigtem Pultdach sind auch quadratische Grundrisse zulässig.

Ergänzend zu 9.1.7 Dacheindeckung
Zulässig ist die Dacheindeckung in grauer und anthraziter Farbe.
Für flachgeneigte Pultdächer ist Blecheindeckung zulässig.

Begründung: Bei flachgeneigten Pultdächern ist Eindeckung mit Dachziegeln technisch nicht möglich.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Ergänzend zu 9.2.1 a) Dachform

Die textl. Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass auch Walmdächer und Zeltdächer, sowie flachgeneigte Pultdächer zugelassen sind.

Begründung: Um bei der Gestaltung der baulichen Anlagen dem Zeitgeschmack Rechnung zu tragen, ist auch die Errichtung sogenannter „Toskana“ Häuser, sowie die Errichtung 2-geschossiger Häuser mit flachgeneigtem Pultdach zugelassen.

Ergänzend zu 9.2.1 a) Dachneigung

Die textl. Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass für flachgeneigte Pultdächer die Dachneigung auf 7-12° festgesetzt wird.

Begründung: Die Festsetzung der Dachneigung entspricht dem Bautypus „flachgeneigtes Pultdachhaus“.

Abweichend zu 9.2.1 a) Wandhöhe

max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 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

Ergänzend zu 11.2 Geländegestaltung

Bei Hanggrundstücken sind an der talseitigen Grundstücksgrenze „Gabionenmauern“ bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

Begründung: Dient der besseren Grundstücksnutzung und flacheren Gestaltung der Rasenflächen.

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 zu einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Baumpflanzungen. Eine ausreichende Durchgrünung ist in der Plandarstellung nachgewiesen.

11.6.5 neu

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

Begründung: Festsetzung dient als Vermeidungsmaßnahme bei Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Ergänzend zu 11.7 Einfriedungen

Bei straßenseitigen Einfriedungen sind auch Metallgitterzäune zulässig.

Bei Hanggrundstücken ist für die straßenseitigen Einfriedungen auch die Errichtung einer „Gabionenmauer“ (H_{max} 90 cm) zulässig

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Begründung: Die Festsetzung trägt dem Zeitgeschmack Rechnung, bzw. dient der besseren Grundstücksnutzung und flacheren Gestaltung der Rasenflächen.

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.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

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
- Flächen nach den Listen 1b und 1c
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotope 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).

- 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

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

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.

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte u. 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 über diese Fläche hinaus, das angrenzende Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente sowie maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ja nein

Begründung: Die Eingrünung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen.

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 12.07.2012

Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

geändert: 17.10.2012
13.12.2012



Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 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.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Plangebiet beabsichtigen eine Bodennutzungsänderung in eine Wohnbaufläche. Dadurch soll Baurecht entstehen für:

- zwei neue Wohnhäuser mit Garagen

Hierzu ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans „Allerting-West“ durch Deckblatt Nr. 6 erforderlich. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist, ist 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 ca. 2.136 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.

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

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

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.

Für den Klimaschutz ist der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011 – Mustererlass) zu beachten.

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 östlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich Beeinträchtigungen durch den süd-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 nicht vorhanden.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Bewertung:

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 Nutzung als Grünland / weide geprägt.

Bewertung:

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein 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 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 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.

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste 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 südl. 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:

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

- ♦ Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplatzflächen und der Stauräume vor Garagen
- ♦ 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. Es werden keine weiteren Festsetzungen zur Stärkung des Klimaschutzes getroffen. Hingewiesen wird auf die weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Punkt 9.1.12 Solaranlagen, wonach Anlagen zur Nutzung der Solarenergie für Wassererwärmung wie auch Stromerzeugung sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade zulässig und ausdrücklich erwünscht sind. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Unvermeidbare Belastungen:

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

f) Schutzgut Landschaft

Durch die Festsetzungen des Deckblatts Nr.6 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 der privaten Grün- und Freiflächen.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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.

HDP

Stand 12.07.2012 Vorentwurf
17.10.2012 Entwurf
13.12.2012 Endausfertigung

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.

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 12.07.2012

geändert: 17.10.2012
13.12.2012

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

