

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Tiefenbach
Passau
Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan "Bäckerreut - Nordwest"

Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung
- G. Gestalterische Ziele der Grünordnung
- H. Kenndaten der Planung
- I. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Gemeinde Tiefenbach gibt es, bedingt durch die Nähe zur Stadt Passau, vermehrte Nachfragen nach Wohnbau- sowie Gewerbe-grundstücken.

Durch eine Privatinitiative wurden die durch diesen Bebauungsplan betroffenen Grundstücke im Bereich Bäckerreut Nordwest nach längeren Verhandlungen erworben und sollen nun einer Bebauung zugeführt werden.

Auf Grund der Möglichkeit, direkt im Ortsteil Bäckerreut neue Mischgebietsgrundstücke auszuweisen, hat der Gemeinderat von Tiefenbach beschlossen, den Bebauungsplan "Bäckerreut-Nordwest" aufzustellen.

Ziel ist es ein Mischgebiet auszuweisen in welchem, nebeneinander und in annähernd gleichen Teilen, jedoch zoniert, sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung stattfinden kann.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach voll erfasst und derzeit als Mischgebiet bzw. im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Regionalplan:

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

C. Innenentwicklung u. Anpassung a. d. Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Tiefenbach beabsichtigt mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung im Ortsteil Bäckerreut zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Regionalplan Donau-Wald (RP12) ist es ein wichtiges Ziele dass die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert wird.

Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

Dabei hat sowohl die Bestandspflege als auch die Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Die Ausweisung des Mischgebietes in Tiefenbach-Bäckerreut mit einer guten Durchmischung von gewerblichen- und Wohnbereichen erfüllt diese Zielvorgabe in besonderem Maße.

Der Bereich des MI 1 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Bäckerreut. MI 2 und MI 3 sind als Baulückenschluss und somit als Bereich der Innenentwicklung von Bäckerreut zu sehen.

Im Tiefenbacher Gemeindebereich sind zwar vereinzelt noch kleinere Bauflächenreserven vorhanden, jedoch können diese Grundstücke kurzfristig noch nicht erworben werden. Da in der Gemeinde jedoch, als aufstrebender Ort, ständig Wohnbauflächen gesucht werden ist es für die zukünftige Entwicklung wichtig, dass diese Bauflächenreserven auch weiterhin bestehen bleiben um mittel- bzw. langfristig darauf zurückgreifen zu können.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Tiefenbach liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 5 km. Das beplante Grundstück liegt im Ortsteil "Bäckerreut", etwa 1,5 km südöstlich von Tiefenbach gelegen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Westen	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Süden	durch das Baugebiet MI Bäckerreut
im Osten	durch die KrPA1 und durch ein Allgemeines Wohngebiet



Luftaufnahme von Bäckerreut mit Kennzeichnung des Baugebietes

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neue Baugebiet schließt direkt nördlich an die Bebauung des Mischgebietes Bäckerreut an.

Im Osten liegt, gegenüber der Kreisstraße, das WA Bäckerreut.

Im nördlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches wird im M1 ein, nicht für Wohnzwecke geeigneter, gewerblich nutzbarer Grundstücksbereich eingeplant.

Das Gebiet im südlichen Geltungsbereich welcher an die bestehenden Wohnbebauungen anschließt, ist ebenfalls hauptsächlich für Wohnbebauung vorgesehen. Zulässig sind hier nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude.

Eine Schallschutzmauer zur KrPA1, wie sie auch im gegenüberliegenden WA Bäckerreut bereits erstellt wurde, ist geplant. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bäckerreut-Nordwest“ der Gemeinde Tiefenbach (ACCON Bericht Nr. ACB 0716-7352/04 vom 04.07.2016) wird verwiesen.

Zu den freien Rändern im Norden markiert eine neue Ortsrandeingrünung einen eindeutigen Ortsrand.



F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Osten über die bestehende KrPA1.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist ebenfalls möglich.

c) Gasversorgung

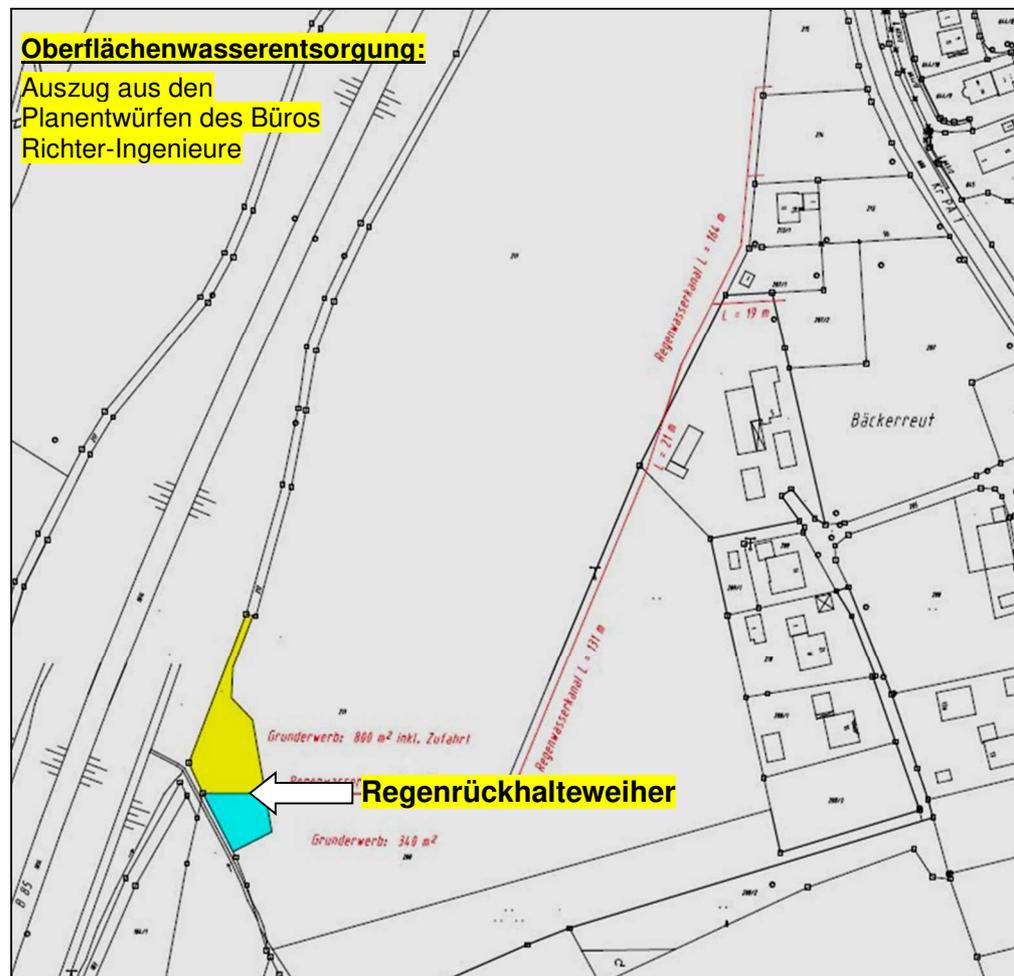
Eine Erdgasversorgung des Baugebietes ist gewährleistet.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser seitens der Gemeinde Tiefenbach ist sichergestellt.

- Oberflächenwasser



Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über Einleitungen in den geplanten Regenrückhalteweiher (siehe o.s. Planauszug des Büros Richter-Ingenieure). Der Überlauf erfolgt über den daneben liegenden Graben.

Für die Oberflächenwasserableitung ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Die Tiefbauplanung und das wasserrechtliche Verfahren werden parallel zur Bebauungsplanung vom Ing.-büro Richter-Ingenieure, Grubweg, in Absprache mit den zuständigen behördlichen Stellen, erstellt.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation von Bäckerreut zugeführt.

Die Rückhaltung privater Oberflächen- und Regenwässer auf den Privatgrundstücken mittels Zisternen, sowie breitflächige Versickerungen und wasserdurchlässige Beläge sind ausdrücklich erwünscht.

Abwasser Allgemein:

Die geplante Entwässerung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens betriebsfertig zu stellen.

Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in den Graben zur Gaißa ist eine Gewässernutzung (§9 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis.

Wasserrechtsverfahren:

Bzgl. der Abwasserentsorgung wurde ein Wasserrechtsverfahren mit den entsprechenden Unterlagen vom 3. März 2016 beim Landratsamt Passau beantragt.

In der Zeit vom 30.05.2016 - 29.06.2016 fand die öffentliche Beteiligung statt. Die Einwendungsfrist ist am 13.07.2016 abgelaufen.

Der Satzungsbeschluss darf erst gefasst werden, wenn der Genehmigungsbescheid des Landratsamts Passau eingegangen ist.

Die auf Grund der Erstellung des Regenrückhaltebereiches notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wurde vom Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller errechnet. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind planerisch und textlich festgehalten, liegen dem Bebauungsplan bei und werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgelegt.

- Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung und noch zu errichtende Ober- bzw. Unterflurhydranten.

G. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Das neue Baugebiet schließt im Norden direkt an bestehende Bebauungen an. Im Osten wird das neue Baugebiet durch die Kreisstraße vom WA Bäckerreut getrennt.

An den freien Rändern im Nordwesten erhält das neue Baugebiet eine Ortsrandeingrünung. Diese Ortsrandeingrünung bildet einen eindeutig definierten Bebauungsrand des gesamten Baugebietes Bäckerreut.

Entlang der Kreisstraße ist eine Baumreihe eingeplant.

Im Bereich der Ortsrandeingrünungsfläche sind die Quantität und die Qualität der zulässigen Bepflanzungen vorgeschrieben.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Je nach dem Maß der Nutzung wird das gesamte Gebiet unterteilt in 3 verschiedene Nutzungszonen. (MI1, MI2 + MI3)

Maß der baulichen Nutzung:

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt:

im MI 1 = 0,6
im MI 2 = 0,5
im MI 3 = 0,5

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt:

im MI 1 = 1,2
im MI 2 = 1,0
im MI 3 = 1,0

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

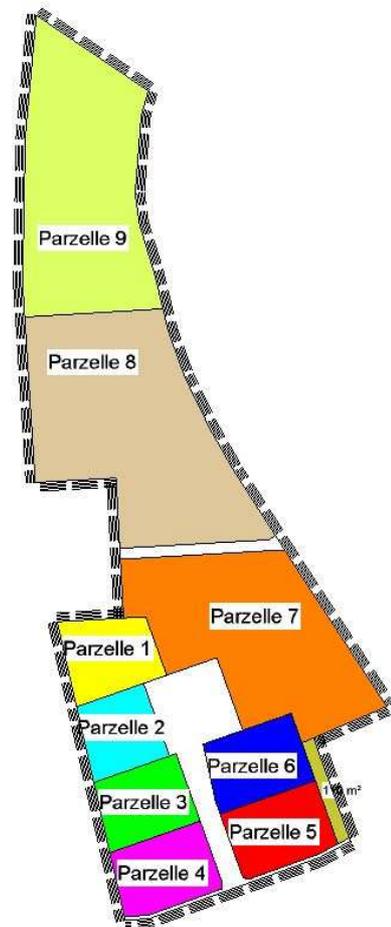
Bauweise:

Festgesetzt wird offene Bauweise.

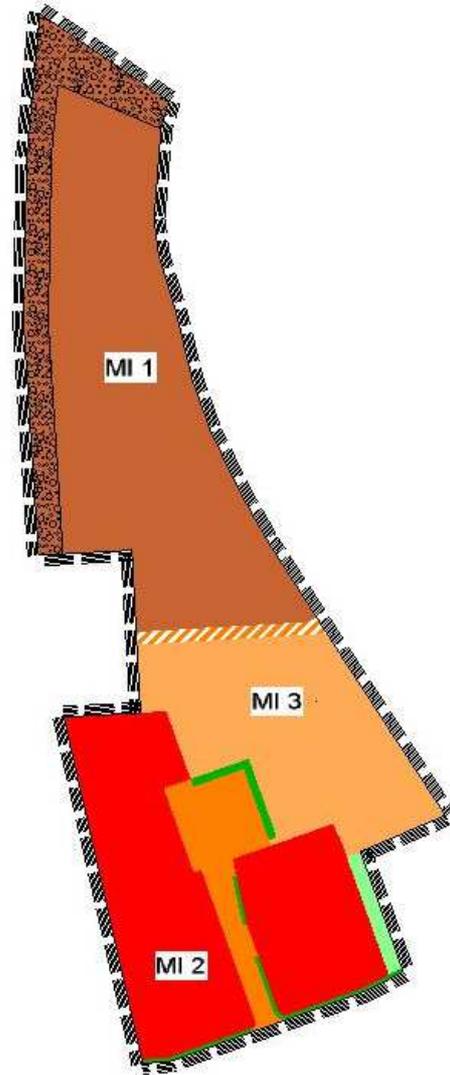
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

Größen der Bauparzellen:

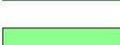
Parzelle 1	= ca. 548 m ²
Parzelle 2	= ca. 471 m ²
Parzelle 3	= ca. 529 m ²
Parzelle 4	= ca. 571 m ²
Parzelle 5	= ca. 572 m ²
Parzelle 6	= ca. 566 m ²
Parzelle 7	= ca. 2.383 m ²
Parzelle 8	= ca. 2.985 m ²
Parzelle 9	= ca. 2.513 m ²
Fl. hinter der Schallschutzmauer	= ca. 110 m ²



Einzelflächen:



Legende

	Grundstücksfläche MI 1	= ca. 5.498 m ²
	davon Ortsrandeingrünungsfläche	= ca. 1.075 m ²
	Grundstücksfläche MI 2	= ca. 3.257 m ²
	Grundstücksfläche MI 3	= ca. 2.383 m ²
	Privatzufahrt	= ca. 143 m ²
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	= ca. 658 m ²
	Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	= ca. 157 m ²
	Grünfläche hinter Schallschutzmauer	= ca. 110 m ²

Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 12.206 m²

Aufteilung in den Zonen MI1, MI2, MI3 - Prozentuale Baudichte:

A) Maximal mögliche Grundfläche bei der festgelegten Grundflächenzahl

Parzelle 1	=	548 m ²	x 0,5	=	274 m ²	
Parzelle 2	=	471 m ²	x 0,5	=	236 m ²	
Parzelle 3	=	529 m ²	x 0,5	=	265 m ²	
Parzelle 4	=	571 m ²	x 0,5	=	286 m ²	
Parzelle 5	=	572 m ²	x 0,5	=	286 m ²	
Parzelle 6	=	566 m ²	x 0,5	=	283 m ²	
Parzelle 7	=	2.383 m ²	x 0,5	=	1.192 m ²	
<hr/>						
Gesamt MI 2 + MI 3	=			=	2.822 m ²	= 46 %
<hr/>						
Parzelle 8	=	2.985 m ²	x 0,6	=	1.791 m ²	
Parzelle 9	=	2.513 m ²	x 0,6	=	1.507 m ²	
<hr/>						
Gesamt MI 1	=			=	3.298 m ²	= 54 %
<hr/>						

B) Maximal mögliche Geschossfläche bei der festgelegten Geschossflächenzahl

Parzelle 1	=	548 m ²	x 1,0	=	548 m ²	
Parzelle 2	=	471 m ²	x 1,0	=	471 m ²	
Parzelle 3	=	529 m ²	x 1,0	=	529 m ²	
Parzelle 4	=	571 m ²	x 1,0	=	571 m ²	
Parzelle 5	=	572 m ²	x 1,0	=	572 m ²	
Parzelle 6	=	566 m ²	x 1,0	=	566 m ²	
Parzelle 7	=	2.383 m ²	x 1,0	=	2.383 m ²	
<hr/>						
Gesamt MI 2 + MI 3	=			=	5.640 m ²	= 46 %
<hr/>						
Parzelle 8	=	2.985 m ²	x 0,6	=	3.582 m ²	
Parzelle 9	=	2.513 m ²	x 0,6	=	3.016 m ²	
<hr/>						
Gesamt MI 1	=			=	6.598 m ²	= 54 %
<hr/>						

D.h. Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen liegt das Verhältnis zwischen der rein gewerblichen Nutzung im Bereich des MI 1 und der vorwiegenden Wohnnutzung im Bereich des MI 2 und MI 3 bei ca. 54 % : 46 %.

Somit halten sich Gewerbe- und Wohnnutzung in etwa die Waage.

I. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

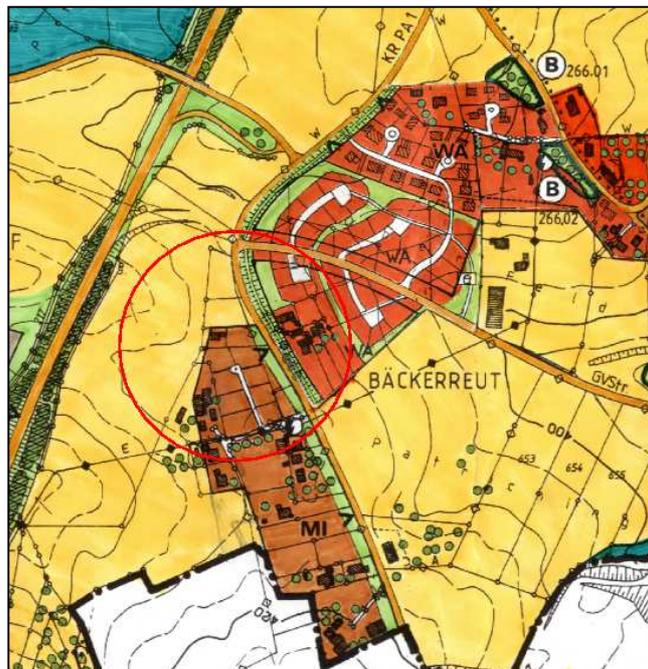
In der Gemeinde Tiefenbach gibt es vermehrte Nachfrage nach möglichen Wohnbau- sowie Gewerbegrundstücken.

Durch eine Privatinitiative wurden die Grundstücke im Bereich Bäckerreut Nordwest, nach längeren Verhandlungen, erworben und sollen nun einer Bebauung zugeführt werden.

Auf Grund der Möglichkeit, direkt im Anschluss an den Ortsteil Bäckerreut neue Wohnbau- und Gewerbegrundstücke auszuweisen, hat der Gemeinderat von Tiefenbach beschlossen, den Bebauungsplan "Bäckerreut Nordwest" aufzustellen.

Ziel ist es sowohl Wohnbaugrundstücke als auch gewerblich nutzbare Grundstücke in einem Mischgebiet auszuweisen.

1.2 *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*



Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Tiefenbach voll erfasst und als MI, bzw. im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Geographisch gesehen ist das Gebiet im Bereich Tiefenbach eine typische Riedellandschaft.

Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit. Ein Nebenarm des Pfahls, eines Quarzganges, tritt an einigen Stellen Tiefenbachs zu Tage, jedoch nicht sichtbar auf dem betreffenden Baugrundstück.

Erhaltenswerte Baum und/oder Strauchbestände sind nicht vorhanden. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

Altlasten sind nicht bekannt.



Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen, können bis zu ca. 57 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. (Siehe dazu Berechnung bei Eingriffsregelung).

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer, anlage- und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Auswirkungen:

Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Neben der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers über einen Regenrückhalteweiher ist eine ganz oder teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst auszugehen.

Zusätzlich ist das Klima bzw. die Lufthygiene beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Kreisstraße KrPA1.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, jedoch vorliegenden Fall auf Grund der planerischen Vorgaben und Festsetzungen nur als untergeordnet zu bewerten

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Bereich befinden sich keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung und die neu festgesetzte Bepflanzung in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden. Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraße PA 1 und der Bundesstraße B 85 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, vor allem im Nachtzeitraum, überschritten. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und nachts von 56 dB(A) auf.

Auswirkungen:

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

Der Anwohnerverkehr durch die neue Bebauung ist durch die beschränkte Anzahl der neuen Bauparzellen und die Lage der Zufahrten in Bezug auf die bestehende Nachbarbebauung als geringfügig anzusehen.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärm- und Staubbelastungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Entlang der KrPA1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus beiden herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m betragen. Der Lärmschutzwall / die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen - außer in den Bereichen an denen Carports oder Garagen angebaut sind. -

Zusätzlich ist passiver Schallschutz, in Form von Schallschutzfenstern mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes soll auch Gewerbe zugelassen werden. Um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Wohngebieten die maßgebenden Orientierungswerte nicht überschritten werden, werden Emissionskontingente festgelegt.

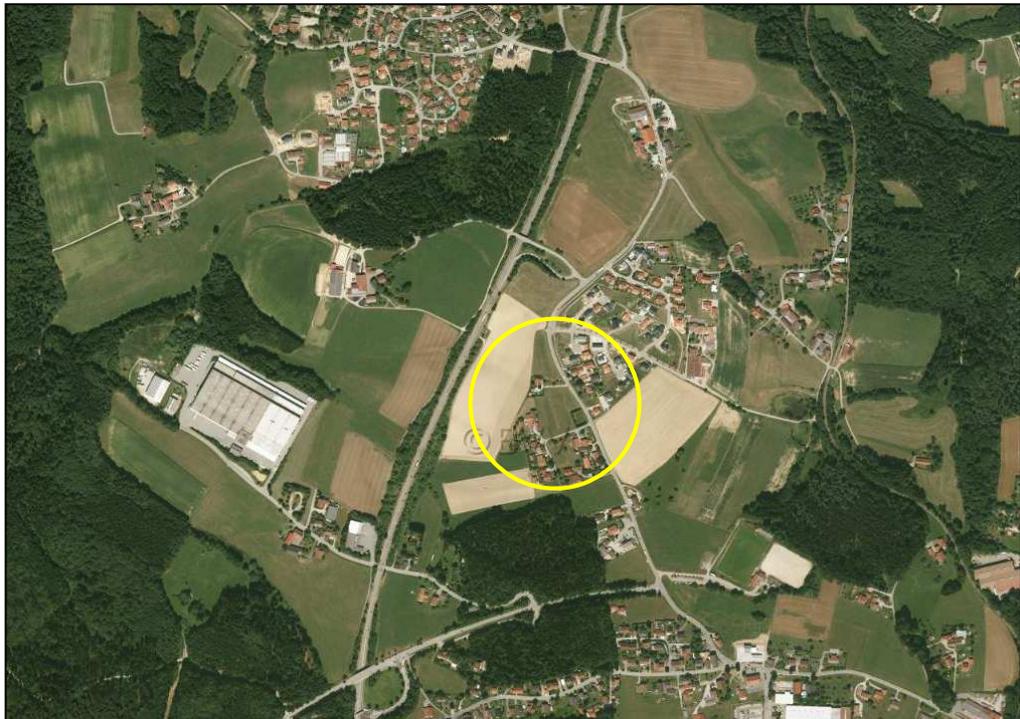
Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Bäckerreut-Nordwest der Gemeinde Tiefenbach (ACCON Bericht Nr. ACB 0716-7352/04 vom 04.07.2016) wird verwiesen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen und nach Erstellung der Schallschutzmauer insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:



Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den beiderseits an die KrPA1 angegliederten Baugebieten und den großen gliedernden Frei-flächen nach Norden, Richtung Tiefenbach und nach Südosten, Richtung Patraching. Die großen Waldflächen im Osten und im Westen sind ebenso spürbar wie die kleineren Binnenwaldflächen im Südosten, Süden und Norden.

Der im vorliegenden Bebauungsplan südlich ausgewiesene Baubereich des MI ist vor Ort eher als Baulücke wahrnehmbar denn als Freifläche (Siehe auch Luftbild).

Die nördlich betroffene Dreiecksfläche wird nicht als Freifläche an einem Ortsausgang wahrgenommen da östlich davon gelegen die Bebauung des WA Bäckerreut mit den bestehenden Schallschutzmauern deutlich spürbar ist.

Auswirkungen:

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an eine bestehende Bebauung im Ortsteil Bäckerreut anschließt und der südliche neue Baubereich sogar als Lückenschluss empfunden wird, ist die neue Bebauung städtebaulich verträglich. Die im Flächennutzungsplan bereits als MI ausgewiesene Baufläche wird bebaut. Der neue nördliche Baubereich stellt durch seine gegebenen Grundstücksformen und der ausgewiesenen Ortsrandeingrünungsfläche keine wesentlich störende neue Bebauung dar.

Durch die Ortsrandeingrünung welche die neuen Bauflächen zur freien Landschaft nach Norden abschließt wird die Abrundung des gesamten Ortes eher positiv beeinflusst.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist insgesamt nach Abwägung der Bestandssituation im Vergleich zur neuen Bebauungsplanung von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Um auch unvermutete Denkmäler zu schützen wird folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

"Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden".

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung keine negativen Veränderungen zu erwarten.

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Schadstoffeintrag in den Boden und in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen das das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation nicht statthaft ist.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine Ortsrandeinguünungsfläche zur freien Landschaft hin vorgesehen.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Entlang der KrPA1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus beiden herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m über der KrPA1 betragen.

Der Lärmschutzwall / die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen außer in den Bereichen an denen Carports oder Garagen angebaut sind.

Zusätzlich ist passiver Schallschutz, in Form von Schallschutzfenstern mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Für die nördlichen und östlichen, der PA 1 zugewandten, Fassaden der Gebäude 7, 8 und 9, gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von ≥ 40 dB) der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Gebäude bzw. Gebäudefassaden ist ein Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 35 dB (Lärmpegelbereich III) für die Außenbauteile anzuwenden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden an der PA 1 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseiten zu belüften.

Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.

Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bäckerreut-Nordwest der Gemeinde Tiefenbach (ACCON Bericht Nr. ACB 0716-7352/04 vom 04.07.2016) wird verwiesen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Die südlichen Gebäude um eine städtebauliche Hofsituation angeordnet. Die nördlichen gewerblichen Bereiche sind straßenbegleitend geplant.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. NatSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen.

Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/Bezeichnung
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutztes Grünland
Boden			x		anthropogen überprägter Boden
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			lückenhafter Ortsrand bei stark dörflich überprägten Bauformen

Die Fläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter (siehe Punkt 2) und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,5 - 0,6 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.: **Typ A**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ A (Feld A I) bei 0,3 – 0,6.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt 12.206 m²

Davon können maximal versiegelt werden:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche		=	658 m ²
Privatzufahrt		=	143 m ²
MI 1	= (5.498 x 0,6)	=	3.299 m ²
MI 2	= (3.257 x 0,5)	=	1.629 m ²
MI 3	= (2.383 x 0,5)	=	1.192 m ²
Gesamt		=	6.921 m ²

Somit beträgt der Anteil der möglichen versiegelbaren Flächen maximal $6.921 / 12.206 = 0,567 = \text{ca. } 57\%$ aus der Gesamtfläche.

Durch die umfangreichen zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) und durch die Tatsache, dass 1.075 m² bereits planerisch als dichte Ortsrandeingrünungsfläche festgesetzt sind wird der Kompensationsfaktor mit dem Mittelwert 0,45 angesetzt.

Dies ergibt folgenden Rechenansatz: $12.206 \text{ m}^2 \times 0,45 = 5.493 \text{ m}^2$.

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt = 5.493 m²

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen *

*(*Erstellt von Peter Kitzmüller, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt)*

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Bauvorhaben werden außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans jedoch im naturräumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche nachgewiesen.

Ausgleichsfläche

Flur-Nr.:	1521 Gemarkung Ruderting - Teilfläche
Vegetationsbestand:	Grünland, intensiv bewirtschaftet
Maßnahmen:	Oberbodenabtrag in drei Streifen schräg zur Falllinie des Hangs in einer Breite von jeweils ca. 10 m, weiche Modellierung in den Übergängen, einmalige Mähgutübertragung aus geeignete Spenderfläche in Rücksprache mit der Unt. Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau, extensive Wiesenpflege, max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen ca. 31 Stück Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 10-12 Erhalt der grenznahen Gehölzbestände Anlage einer Felsschüttung entlang der westlichen Grundstücksgrenze südlich des Gehölzbestandes Länge ca. 15 m, Höhe bis 50 cm, Breite bis 200 cm ca. 7 cbm Felsmaterial

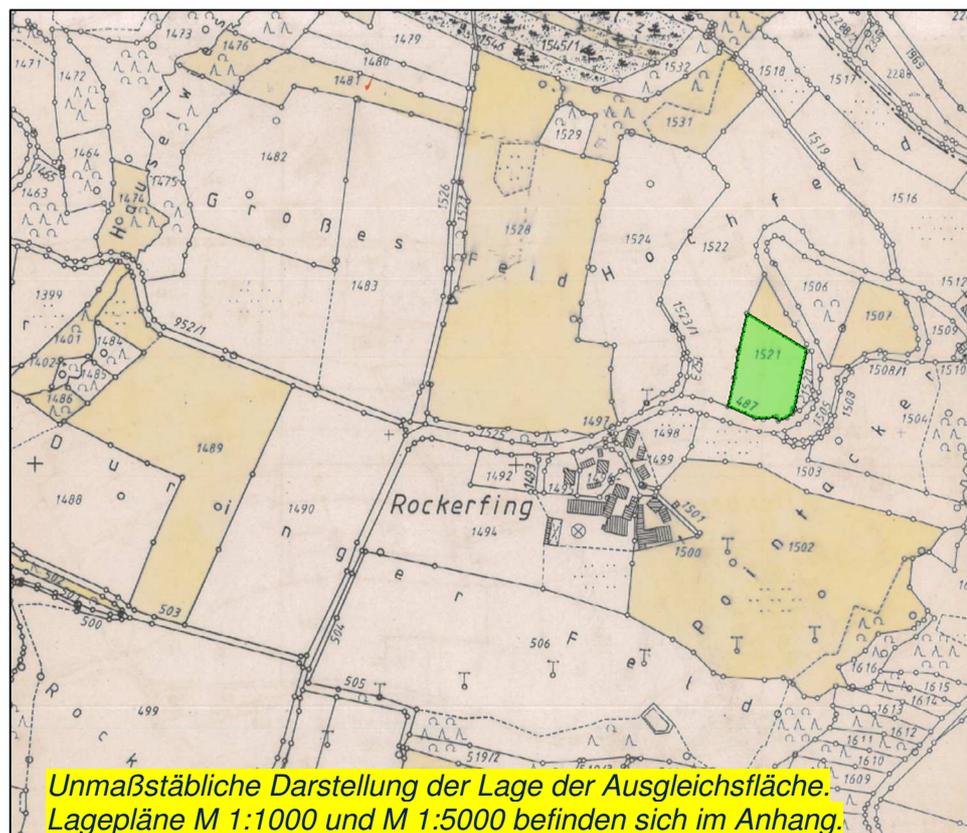
Entwicklungsziel: artenreiche Streuobstwiese
ohne Dünger- und Pestizideinsatz

Flächengröße: 5.500 qm

Aufwertungsfaktor: 1.0

Durchführung der Maßnahmen auf der kompletten Grundstücksfläche.
Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 6.967 m².

- Für die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen sowie für den Unterhalt ist der Erschließungsträger verantwortlich. Die Aufwertungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Erschließung bzw. der ersten Belegung des Baugebiets herzustellen und sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Für die Herstellung der Ausgleichsfläche ist ein Ausführungsplan mit den genauen Standorten der Obstbäume und der Anlage der Fels- und Gesteinsschüttung der unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau vorzulegen. Für die Felsschüttung ist unterschiedliche Körnung zu verwenden sowie Sand- und Häckselhaufen zu integrieren, die als Eiablageplätze für Eidechsen und Reptilien dienen.
- Der entsprechende Ausführungsplan ist vom Erschließungsträger bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und mit dieser abzustimmen.
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den zu erstellenden Regenrückhalteweiher sind gemäß den beiliegenden Planungen des Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller auf der Flur-Nr. 1521 (Teilfläche), Gemarkung Ruderting, zusätzlich zu den im Rahmen des Bebauungsplanes auf diesem Grundstück zu schaffenden Ausgleichsflächen zu erstellen.
- Die beiliegenden Planunterlagen mit den Festlegungen zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.



Die Gemeinde Ruderting wurde am Verfahren zur Bauleitplanung beteiligt. Mit der Stellungnahme vom 3. Juni 2016 hat die Gemeinde Ruderting mitgeteilt, dass keine Einwände geltend gemacht werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorauswahl von geeigneten Grundstücken wurden vom Erwerber der Grundstücke mehrere Gespräche mit der Gemeinde Tiefenbach und potentiellen Grundstückseigentümern geführt.

Nach langwierigen Gesprächen konnte das vorliegende Baugebiet nun für eine Bebauung gesichert werden. Anderweitige Baumöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungs-auswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bauverfahren abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes nach Norden hin zur freien Landschaft stützt sich auf die Wirksamkeit einer aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten Ortsrandeingrünung.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Tiefenbach hat auf Grund des Antrages eines Investors beschlossen, den Bebauungsplan „Bäckerreut Nordwest“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Planungsbereich liegt ca. 1,5 km südlich des Ortskerns von Tiefenbach und ca. 5 km nördlich von Passau.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.200 m²

Ziel der Planung ist es sowohl Wohn- als auch Gewerbegrundstücke auszuweisen. Um dies nutzungsverträglich zu gestalten, wurde das Mischgebiet in verschiedene Nutzungsbereiche (MI1, MI2, MI3) aufgeteilt.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, anschließend an die bestehenden Wohnbebauungen, ist im MI 2 und MI 3 ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die gewerblichen Grundstücke am Ortsrand vorgesehen.

Insgesamt sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch den landwirtschaftlichen Schadstoffeintrag und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt die Bebauung eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Erholungswertes oder erhebliche Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind mit der Baugebietsausweisung nicht verbunden.

Durch eine intensive Eingrünung am nördlichen Ortsrand sowie durch die textlichen Festsetzungen in Bezug auf grünordnerische, ökologische und städtebauliche Belange werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Eingrünung des nördlichen Ortsrands vor.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes.

Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Bau- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlage- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebs- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit</i>
Boden	mittel	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Klima/ Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Aufgestellt: 10.10.2015
Änderungen/Ergänzungen: 08.03.2016
Endausfertigung: 25.11.2016



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

* Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich:
von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Peter Kitzmüller

ANLAGEN:

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bäckerreut-Nordwest“ der Gemeinde Tiefenbach (ACCON Bericht Nr. ACB 0716-7352/04 vom 04.07.2016)
v. Ing.büro ACCON

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Ausgleichsflächenplan M 1:1000 v. 12.07.2016
v. Landschaftsarchitekt Peter Kitzmüller

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Übersichtslageplan M 1:5000 v. 12.07.2016
v. Landschaftsarchitekt Peter Kitzmüller

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Lageplan - Bewertung Trasse M 1:1000 v. 27.06.2016
v. Landschaftsarchitekt Peter Kitzmüller

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Lageplan - Bewertung Weiher M 1:1000 v. 27.06.2016
v. Landschaftsarchitekt Peter Kitzmüller