

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BaUG in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),machung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

1. Der Gemeinderat von Tiefenbach hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bäckerreut - Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BaUG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 26.04.2019 - 31.05.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BaUG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 26.04.2019 - 31.05.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BaUG in der Zeit vom 07.01.2020 - 19.02.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BaUG in der Zeit vom 07.01.2020 - 19.02.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat von Tiefenbach hat in seiner Sitzung vom 18.06.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BaUG erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 30.06.2020 - 22.07.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BaUG erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 30.06.2020 - 22.07.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

9. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BaUG in der Fassung vom 23.07.2020 als Sitzung beschlossen.

10. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 29. Sep. 2020

Bürgermeister / in  
*F. M. Feßl*

Tiefenbach, den 29. Sep. 2020

Bürgermeister / in  
*F. M. Feßl*



Gemeinde: Tiefenbach  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Bebauungs - und Grünordnungsplan "BÄCKERREUT - SÜD"

### Begründung und Umweltbericht

Endausfertigung: 23.07.2020

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

Tiefenbach, den 29. Sep. 2020

*F. M. Feßl*  
Gemeinde Tiefenbach  
1. Bürgermeister

## 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 u. Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
- H. 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

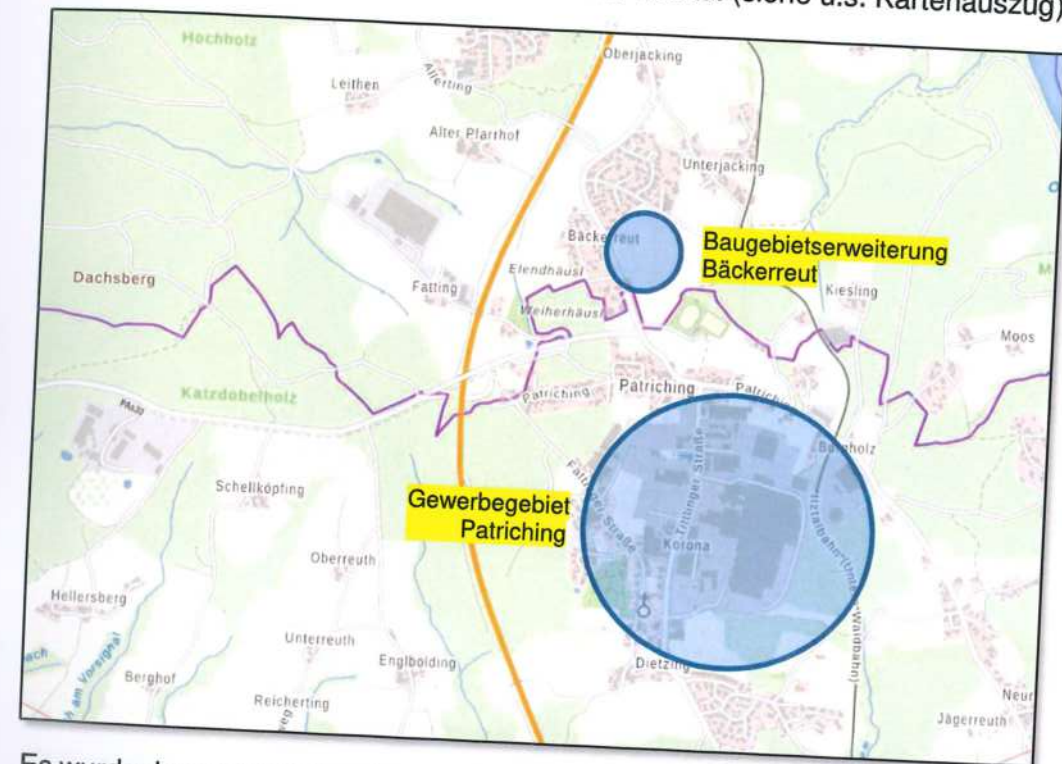
**Anlage 1:** Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Tiefenbach v. 10.10.2019  
(12 Seiten)

**Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach-  
Bäckerreut Süd, v. Fa. ACCON - Bericht Nr. ACB 1119-8420/04  
vom 28.11.2019 (43 Seiten)

## A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Tiefenbach ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Es liegen mehrere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Tiefenbach-Bäckerreut, insb. in der Nähe des Gewerbegebietes Patraching, vor. In Patraching befinden sich ein Teil der Zahnradfabrik Passau sowie eine große Anzahl anderer Gewerbebetriebe.

Das Gewerbegebiet Patraching liegt etwa 500 - 1.200 m südlich des ausgewiesenen Baugebietes im Gebiet der Stadt Passau. (siehe u.s. Kartenauszug)



Es wurde deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern im Gesamtbereich von Tiefenbach, insb. im Bereich von Bäckerreut, Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Auf Grund von überhöhten Preisvorstellungen der Grundstücksbesitzer und der Intention der Gemeinde, die Grundstückspreise nicht nach oben ausufern zu lassen, wurden beabsichtigte Planungen jedoch ad acta gelegt.

Eine reelle Kaufoption ergab sich nur bei der vorliegenden Grundstücksfläche. Die Ortschaft Bäckerreut wird durch die Ausweisung dieser neuen Wohngebietserweiterung in seiner Gesamtanlage städtebaulich abgerundet und stellt sich im fokussierten Ortsbild eher positiv dar. (siehe nachstehende Planauszüge der Flächennutzungsplanung).

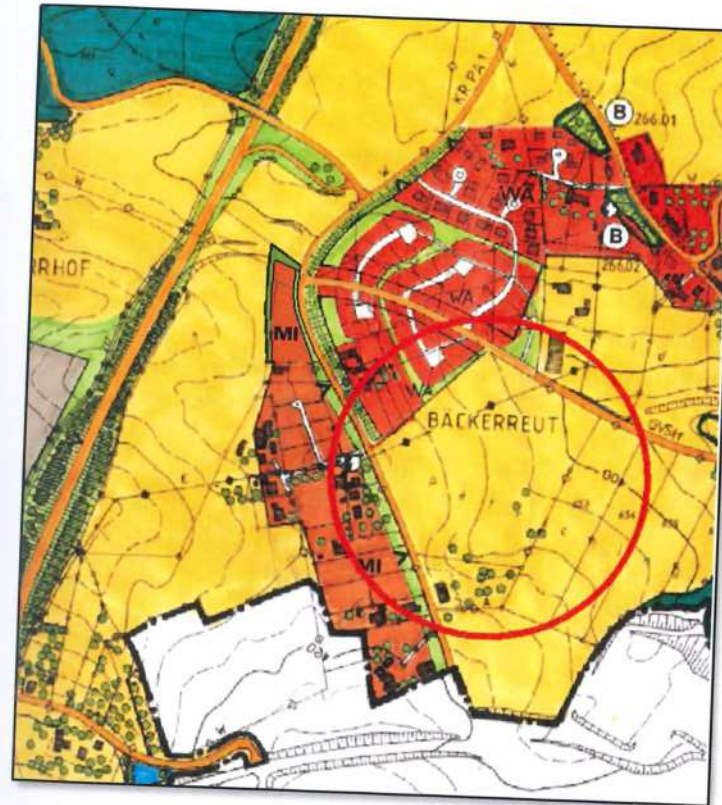
Auf Grund der Dringlichkeit und der Möglichkeit, direkt im Anschluss an das bestehende Baugebiet Bäckerreut neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Tiefenbach beschlossen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bäckerreut-Süd" aufzustellen.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

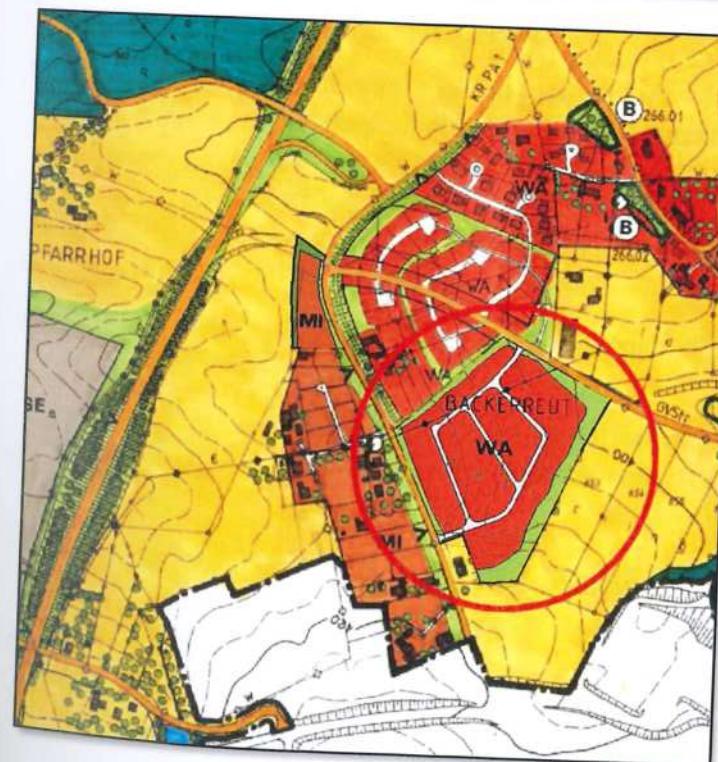
### Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.



**Flächennutzungsplan  
Bestand**



**Flächennutzungsplan  
Fortschreibung**

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

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

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In Tiefenbach bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale mehr. Einige wenige Baugrundstücke sind nur mehr im Ortsteil Kirchberg vorhanden. In Tiefenbach selbst bzw. in Bäckerreut können derzeit keine Grundstücke mehr angeboten werden.

Somit muss, um eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Tiefenbach und seinen Ortsteilen halten zu können und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

Die Lage des erweiterten Wohngebietes in der Nähe eines großen Gewerbegebietes (Patriching) mit einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen ist als weiterer Vorteil zu sehen. Laut LEP soll die Arbeit zu den Menschen gebracht werden um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Hier kann dieses Ziel in gleicher Weise, nur umgekehrt, stattfinden. Nämlich Menschen in die Nähe zur Arbeit zu bringen.

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

Auf die im Anhang beiliegende **Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Tiefenbach vom 10.10.2019** wird verwiesen.

### D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

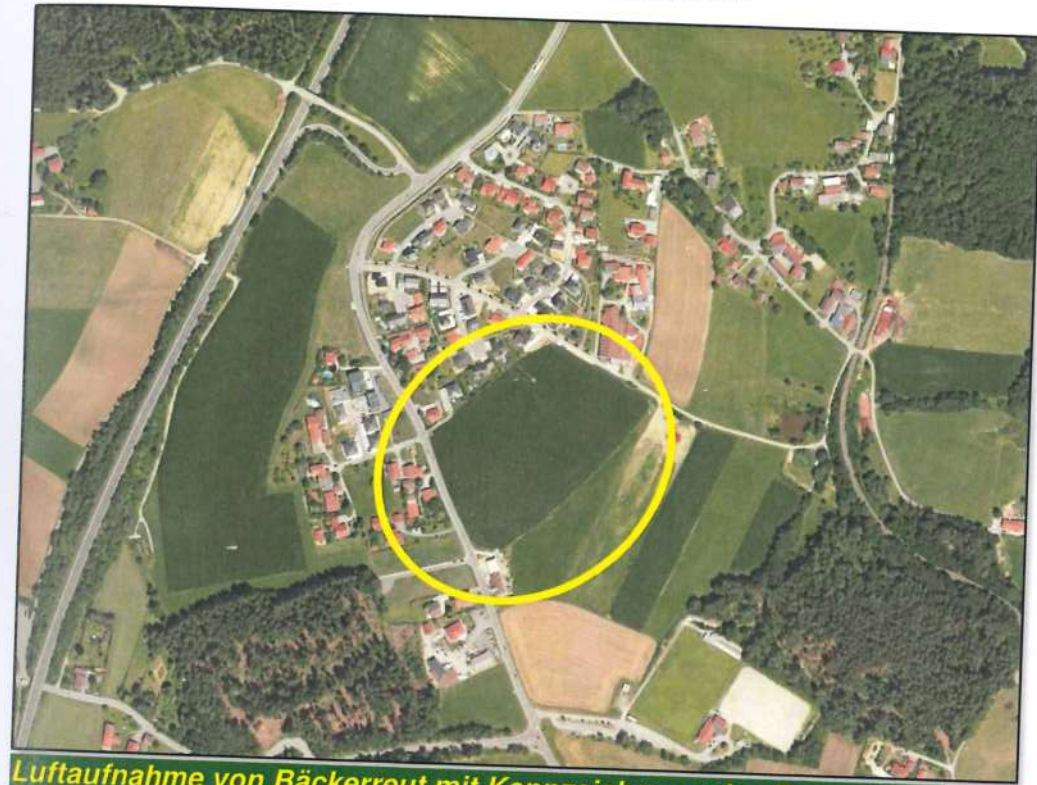
Die Gemeinde Tiefenbach liegt im Norden des Landkreises Passau.

Das geplante Grundstück liegt im Ortsteil "Bäckerreut", etwa 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Tiefenbach und an der nördlichen Grenze der Stadt Passau.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden  
im Westen  
im Süden  
im Osten

durch das bestehende Baugebiet Bäckerreut  
durch die KrPA 1 sowie Misch- und Wohnbebauungen  
durch landwirtschaftliche Nutzflächen  
durch das bestehende Baugebiet Bäckerreut  
bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen



Luftaufnahme von Bäckerreut mit Kennzeichnung des Baugebietes

#### **E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION + GRÜNORDNUNG**

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Das neue Baugebiet schließt direkt südlich an die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Bäckerreut-Unterjacking“ an.

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt. Im Norden wird das neue Baugebiet angeschlossen an die Gemeindestraße „Am Oberfeld“. Im Südosten wird durch eine neue Ortsrandeingrünung ein eindeutiger bepflanzter Ortsrand definiert.



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer maximal festgesetzten GRZ und GFZ soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Die Bauräume geben somit nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Die Schutzansprüche der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) werden durch die BayBO festgelegt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden in der Regel unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Vorschriften des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung, wobei Grenzgaragen und grenznahe Garagen entsprechend der Hangneigung bis zu einer hangunterseitigen Höhe von 5,50 m zulässig sind.

Eine Schallschutzmauer zur KrPA1, wie sie bereits im bestehenden „WA Bäckerreut-Unterjacking“ sowie im, gegenüber der Kreisstraße liegenden, „MI Bäckerreut-Nordwest“ erstellt wurde, ist geplant. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON Bericht Nr. ACB 1119-8420/04 vom 28.11.2019) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Nordöstlich des neuen Baugebietes befindet sich eine Reithalle.

Von dieser Reithalle wird ein Abstand von 51 m zur nächstliegenden Wohnbebauung eingehalten. Dieser Umgriff ist im Bebauungsplan schraffiert dargestellt und als „für Wohnbebauung nicht bebaubarer Bereich“ ausgewiesen. Hier sind Garagen bzw. Stellplätze/Carports für die nächstliegende Wohnbebauung eingeplant.

Von der östlich gelegenen Weide ist ein Bauabstand von mind. 26 m einzuhalten.

Nördlich bzw. nordwestlich schließt eine bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. In diesem Baugebiet befindet sich auch ein bestehender Kinderspielplatz in fußläufiger Entfernung, so dass die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes nicht erforderlich ist.

## F. ERSCHLIEßUNG

### a) Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Westen über die bestehende KrPA1. Im Norden ist das Baugebiet erschlossen über die Gemeindestraße „Am Oberfeld“.

### b) Stromversorgung

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

### c) Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung des Baugebietes ist vorgesehen.

### d) Wasserwirtschaft

#### - Wasserversorgung

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

#### - Abwasser Allgemein:

Die geplante Entwässerung im Trennsystem muss § 55 Abs. 2 WHG entsprechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens betriebsfertig zu stellen.



#### - Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird zur öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Tiefenbach abgeleitet. Über dieses gelangt es zur gemeindlichen Kläranlage. Die Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Tiefenbach sowie den Entlastungsanlagen endet zum 31.12.2022. Die Erweiterung/Anpassung der Kläranlage ist daher für die ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes sicherzustellen.

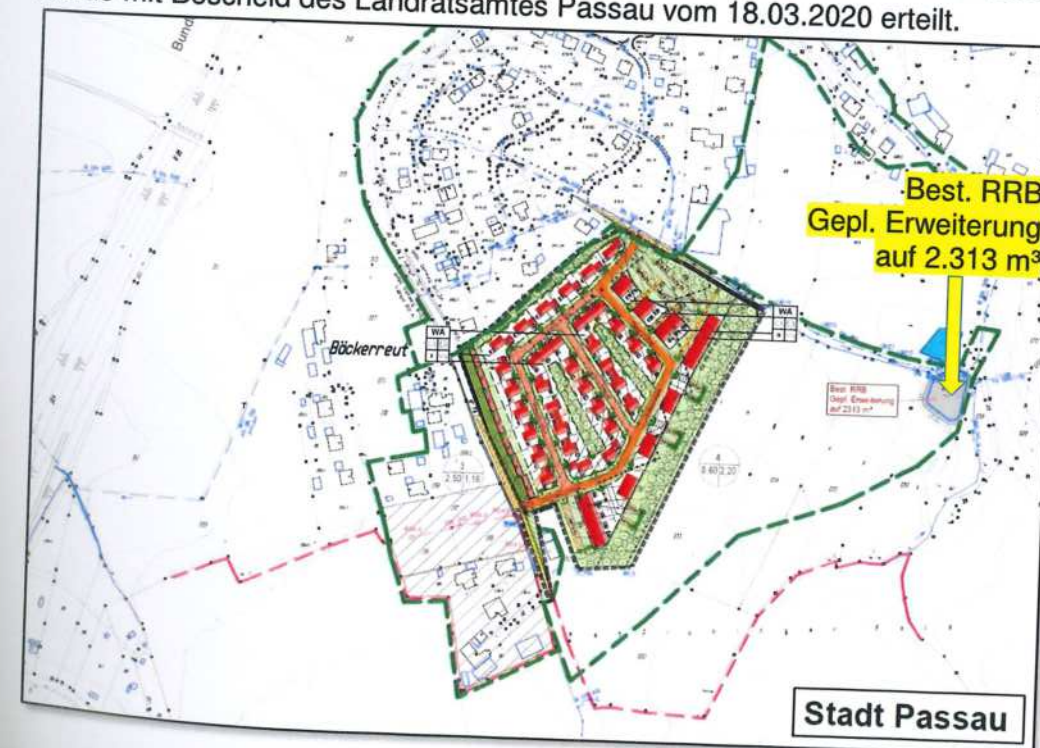
Stellungnahme der Gemeinde hierzu:

„Die neue Kläranlage soll planmäßig bis Ende 2022 errichtet werden. Bis Mitte des Jahres 2021 wird voraussichtlich die Erschließung des Baugebietes Bäckerreut-Süd abgeschlossen sein, danach ist erst eine Bebauung möglich. Aus infrastrukturellen Gründen wird der beplante Bereich in zwei Bauabschnitte eingeteilt. Mit der Bebauung des zweiten Bauabschnittes wird erst ca. vier Jahre nach der Erschließung begonnen. Durch die Neuerrichtung der Kläranlage mit einer erhöhten Aufnahmemenge und die Aufteilung des Vorhabens in zwei Bauabschnitte mit einer einhergehenden stufenweisen Erhöhung der Abwasserzuflussmenge sind die Voraussetzungen für eine Schmutzwasserentsorgung vor der Fertigstellung des WA gegeben“.

#### - Niederschlagswasser

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal sowie ein Regenrückhaltebecken und wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 04.10.2000, geändert mit Bescheid vom 23.03.2015 wegen Anschluss MI Bäckerreut, wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2020.

Ein wasserrechtliches Verfahren war somit durchzuführen. Dieses wasserrechtliche Verfahren hierzu ist nun abgeschlossen. Die gehobene Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser u.a. aus dem „WA Bäckerreut-Süd“ in einen namenlosen Graben zur Ilz durch die Gemeinde Tiefenbach wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 18.03.2020 erteilt.



Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über Einleitungen in das bestehende und zu erweiternde Regenrückhaltebecken, etwa 180 m östlich des neuen Baugebietes. (siehe v.s. Skizze)

#### - 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.

### G. KENNDATEN DER PLANUNG

#### Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Beschluss des Umwelt- und Bauausschusses der Gemeinde Tiefenbach vom 21.03.2019 wurde weiterhin festgesetzt: „Ausnahmsweise sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3. Nr. 2 BauNVO zulässig“.

#### Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3                    Höchstzulässige Grundflächenzahl        = 0,3  
GFZ 0,6 bzw. 0,9        Höchstzulässige Geschossflächenzahl    = 0,6 bzw. 0,9  
je nach Planeintrag

(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:

Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise. (je nach Planeintrag)

#### Grenzabstände von Garagen und Carports:

- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profiltgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

- Für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude wird generell ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite ebenfalls auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
- Angrenzend an die dargestellte Lärmschutzwand sind, innerhalb der festgelegten Baugrenzen, Nebengebäude bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Diese Nebengebäude sind mit Flachdach oder Pultdach mit max. 15° Dachneigung auszuführen.

#### **Abweichung von Abstandsflächen:**

Im Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hat". (Zitat Umweltbundesamt)

Um dies zu erreichen sind mehrere Möglichkeiten auszuschöpfen.

Diese sind in erster Linie:

- Umnutzung/Nutzung von brachliegenden versiegelten Flächen,
- Nachverdichtungen
- intensivere bauliche Nutzung je m<sup>2</sup> Baulandfläche

Im vorliegenden Fall ist es deswegen möglich und geplant, die Abstandsflächen im Bereich der nördlich gelegenen Reihen-/Doppelhäuser auf das Maß 0,1H zu reduzieren.

Ziel der Planung ist eine, der Lage des Planungsgebietes im Einzugsbereich der Stadt Passau geschuldete, möglichst dichte Bebauung. Auf der anderen Seite sollen möglichst gute Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer differenzierten Auseinandersetzung mit den Abständen der Gebäude untereinander.

Bei den v.g. Reihen- bzw. Doppelhäuser im Norden des Bebauungsplanes liegen die Stellplätze/Carports/Garagen innerhalb des 51 m-Abstandes zur nördlich gelegenen Reithalle.

Die fußläufige Erschließung von den Stellplätzen zu den einzelnen Gebäuden erfolgt über beschränkt befahrbare Fußwege welche direkt an die Nordwestseite der Gebäudezeilen grenzen. Um diese Möglichkeit der fußläufigen Erschließung zu gewährleisten müssen die Abstandsflächen gesondert geregelt werden.

Für die Parzellen 40 a-f, 42 a-c, 43 a-b und 44 a-b wird deswegen folgendes festgesetzt: Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf eine Tiefe von 0,1 H festgesetzt.

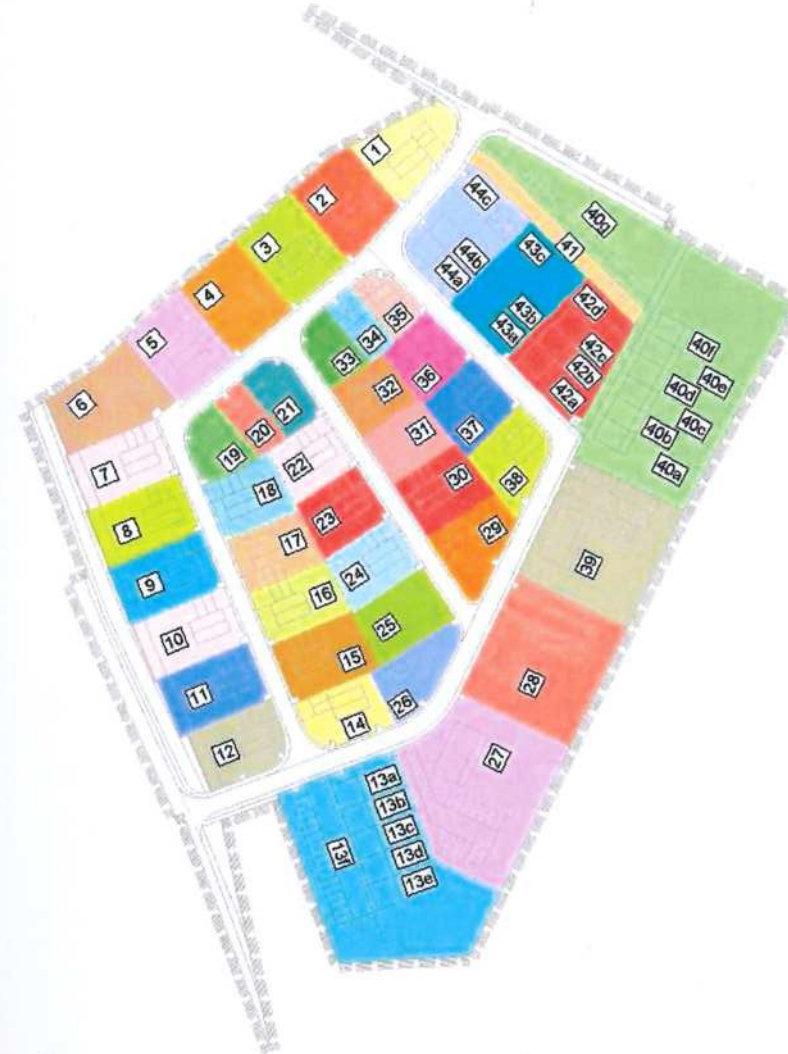
Insgesamt sind auch mit den abweichenden Abstandsflächenregelungen notwendige Belichtung, Belüftung, Besonnung und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten.

Für die Parzellen mit den Nummern 27 + 28 + 39 ist es sinnvoll den Abstand zur Planstraße A auf das Maß von 0,4 H zu verjüngen damit, bei Einhaltung des 26 m-Abstandes zur östlich gelegenen Weidefläche die Grundstücke nicht überdimensional groß werden müssen.

Deswegen wird gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsfläche bei den Parzellen 27 + 28 + 39 zur westlich gelegenen Planstraße A generell 0,4 H betragen darf. Dabei darf die öffentliche Planstraße A bis zur Straßenmitte verwendet werden.

Größen der Bauparzellen:



Parzelle 1	= ca. 648 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	= ca. 720 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	= ca. 745 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	= ca. 734 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	= ca. 716 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	= ca. 865 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	= ca. 651 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	= ca. 667 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	= ca. 675 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	= ca. 675 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	= ca. 657 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	= ca. 629 m <sup>2</sup>

Parzelle 13a	= ca. 309 m <sup>2</sup>
Parzelle 13b	= ca. 228 m <sup>2</sup>
Parzelle 13c	= ca. 228 m <sup>2</sup>
Parzelle 13d	= ca. 228 m <sup>2</sup>
Parzelle 13e	= ca. 228 m <sup>2</sup>
Parzelle 13f (Parzelle zum Parken)	= ca. 1.044 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	= ca. 1.030 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	= ca. 511 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	= ca. 640 m <sup>2</sup>
Parzelle 17	= ca. 544 m <sup>2</sup>
Parzelle 18	= ca. 514 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	= ca. 524 m <sup>2</sup>
Parzelle 20	= ca. 367 m <sup>2</sup>
Parzelle 21	= ca. 271 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	= ca. 370 m <sup>2</sup>
Parzelle 23	= ca. 469 m <sup>2</sup>
Parzelle 24	= ca. 508 m <sup>2</sup>
Parzelle 25	= ca. 548 m <sup>2</sup>
Parzelle 26	= ca. 576 m <sup>2</sup>
Parzelle 27	= ca. 490 m <sup>2</sup>
Parzelle 28	= ca. 2.232 m <sup>2</sup>
Parzelle 29	= ca. 1.800 m <sup>2</sup>
Parzelle 30	= ca. 557 m <sup>2</sup>
Parzelle 31	= ca. 551 m <sup>2</sup>
Parzelle 32	= ca. 459 m <sup>2</sup>
Parzelle 33	= ca. 433 m <sup>2</sup>
Parzelle 34	= ca. 305 m <sup>2</sup>
Parzelle 35	= ca. 267 m <sup>2</sup>
Parzelle 36	= ca. 285 m <sup>2</sup>
Parzelle 37	= ca. 462 m <sup>2</sup>
Parzelle 38	= ca. 526 m <sup>2</sup>
Parzelle 39	= ca. 556 m <sup>2</sup>
Parzelle 40a	= ca. 1.800 m <sup>2</sup>
Parzelle 40b	= ca. 626 m <sup>2</sup>
Parzelle 40c	= ca. 328 m <sup>2</sup>
Parzelle 40d	= ca. 328 m <sup>2</sup>
Parzelle 40e	= ca. 328 m <sup>2</sup>
Parzelle 40f	= ca. 328 m <sup>2</sup>
Parzelle 40g (Parzelle zum Parken)	= ca. 1.310 m <sup>2</sup>
Parzelle 41 (Parzelle für private Zufahrt)	= ca. 1.417 m <sup>2</sup>
Parzelle 42a	= ca. 467 m <sup>2</sup>
Parzelle 42b	= ca. 318 m <sup>2</sup>
Parzelle 42c	= ca. 210 m <sup>2</sup>
Parzelle 42d (Parzelle zum Parken)	= ca. 226 m <sup>2</sup>
Parzelle 43a	= ca. 314 m <sup>2</sup>
Parzelle 43b	= ca. 257 m <sup>2</sup>
Parzelle 43c (Parzelle zum Parken)	= ca. 370 m <sup>2</sup>
Parzelle 44a	= ca. 368 m <sup>2</sup>
Parzelle 44b	= ca. 287 m <sup>2</sup>
Parzelle 44c (Parzelle zum Parken)	= ca. 440 m <sup>2</sup>
	= ca. 307 m <sup>2</sup>

**Parzellen gesamt** = ca. 36.243 m<sup>2</sup>  
*(incl. artenreicher Saum an der Geltungsbereichsgrenze)*

Einzelflächen des gesamten Geltungsbereiches:



LEGENDE:

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Nettobaulandfläche	= 35.263 m <sup>2</sup>
davon beschränkt befahrbare Fußwege = 452 m <sup>2</sup>	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Straßenfläche (Planstraße)	= 3720 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Straßenfläche (best. Kreisstraße PA1)	= 583 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightorange; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Straßenfläche (best. Straße)	= 317 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Gehwege entlang Kreisstraße	= 203 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Bürgersteige innerhalb des Planbereiches	= 573 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> zu erhaltenden artenreicher Saum	= 980 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:teal; border:1px solid black;"></span> Best. private Grünfläche im Bereich des Sichtdreieckes	= 133 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span> Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	= 1546 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:brightgreen; border:1px solid black;"></span> Grünfläche hinter Schallschutzmauer	= 782 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b>	<b>= 44.100 m<sup>2</sup></b>

## H. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

Die Gemeinde Tiefenbach ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Es liegen mehrere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Tiefenbach, insb. in der Nähe des Gewerbegebietes Patraching, vor.

Das bestehende Gewerbegebiet Patraching mit einer großen Anzahl an Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen liegt etwa 500 m - 1.200 m südlich des ausgewiesenen Baugebietes.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern im Gesamtbereich von Tiefenbach und speziell in Bäckerreut Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Auf Grund von überhöhten Preisvorstellungen der Grundstücksbesitzer und der Intention der Gemeinde, die Grundstückspreise nicht nach oben ausufern zu lassen, wurden beabsichtigte Planungen ad acta gelegt.

Eine reelle Kaufoption ergab sich nur bei der vorliegenden Grundstücksfläche.

Die Ortschaft Bäckerreut wird durch die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes in seiner Gesamtanlage städtebaulich abgerundet und stellt sich im fokussierten Ortsbild eher positiv dar. (siehe dazu die Planauszüge der bestehenden und der fortgeschriebenen Flächennutzungsplanung).

Auf Grund der Dringlichkeit und der Möglichkeit, direkt im Anschluss an das bestehende Baugebiet Bäckerreut neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Tiefenbach beschlossen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bäckerreut-Süd" aufzustellen

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven, gut durchgrüntes Wohngebiets in gut angebundener Lage
- Städtebauliches Einfügen des Wohngebiets in die umgebende Baustruktur unter Berücksichtigung der lokalen Bautradition
- Angemessene Parzellierung mit, in der Regel, Einzelvergabe der entstehenden Baugrundstücke
- Schaffung von Grünstrukturen und Pflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Freiflächen
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch eine, dem ländlichen Bereich angemessene, Baudichte

Um die Notwendigkeit der Ausweisung des Wohngebietes zu untersuchen wurde von der Gemeinde Tiefenbach mit Datum vom 10.10.2019 eine „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Tiefenbach“ erstellt.

## **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 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.

## **2. 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.

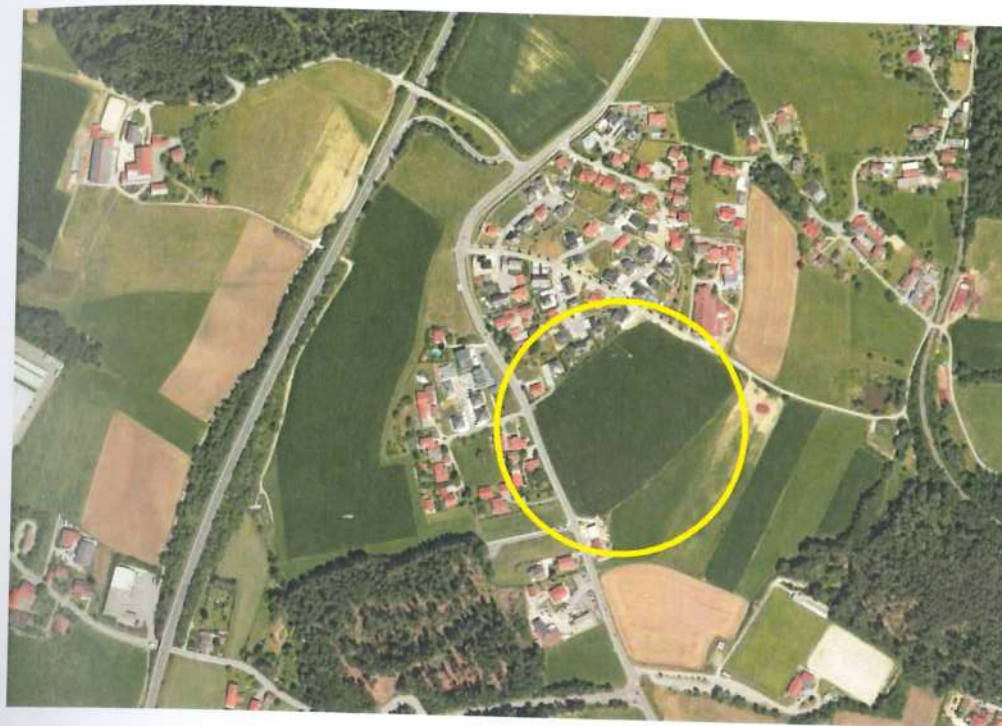
Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit. Ein Nebenarm des Pfahls, eines Quarzganges, tritt an einigen Stellen Tiefenbachs zu Tage, jedoch nicht sichtbar auf dem betreffenden Baugrundstück.

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.

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, könnten bis zu max. ca. 34 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. (Siehe dazu Berechnung bei Eingriffsregelung, Pkt. 1.2).

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 in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

#### *Ergebnis:*

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Dementsprechend muss jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und dementsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden.

Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen 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 Regenrückhaltweiher wird eine Rückhaltung und Nutzung des Oberflächenwassers mittels Regenwassersammelbehälter empfohlen.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Hier sind alle notwendigen Vorkehrungen für eine Schadensabwehr zu treffen.

##### *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 im 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:*

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein artenreicher Saum in einer Breite von ca. 4 - 5 m. Ansonsten befinden sich im beplanten Bereich 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.

Der vorhandene artenreiche Saum am östlichen Geltungsbereichsrand ist, in der planlich dargestellten Breite von 5,00 m, zwingend zu erhalten und von jeglicher Beeinträchtigung -auch während der Bauzeit- zu schützen.

#### *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 Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Tiefenbach im Ortsteil Bäckerreut. Im Osten wird das Gelände durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Nördlich schließt eine bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. In diesem Baugebiet befindet sich auch ein bestehender Kinderspielplatz in fußläufiger Entfernung, so dass die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes nicht erforderlich ist.

Im Westen verläuft die Kreisstraße PA 1 gefolgt von Wohn- und Mischgebietsbebauung. In größerem Abstand befindet sich westlich die Bundesstraße B 85.

Ferner befinden sich folgende Einrichtungen in der Umgebung des Baugebietes:

- Sportplatz Patraching
- Nördlich gelegene Reithalle auf Flur Nr. 640
- Östlich gelegene Weidefläche auf Flur Nr. 653
- Gewerbe
  - Verputzerbetrieb Ivic (Flur-Nr. 651/2)
  - Autohaus Königseder (Flur-Nr. 192)
  - GE Jägerholz (Stadt Passau)

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke und durch den Verkehrslärm aus der Kreisstraße PA 1.

### *Auswirkungen:*

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße PA 1 sowie durch Gewerbe- und Sportanlagenlärm belastet. Maßgebend sind die Emissionen des Verkehrs. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden, vor allem im Nachtzeitraum, an den der Straße nächstgelegenen Baugrenzen teils deutlich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden ebenfalls überschritten.

Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) und nachts von bis zu 55 dB(A) auf. Auf Grund der festgestellten Überschreitung wird entlang der Kreisstraße im westlichen Bereich des Plangebietes eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand (Höhe mind. 3 m über Grund) installiert. Es ist sicherzustellen, dass die Installation der Lärmschutzwand umgesetzt wird, bevor Wohnhäuser bezogen werden.

Ferner kann zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung sowie Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

#### Sportplatz Patraching:

Die südlich gelegenen Sportplätze werden vom DJK Patraching genutzt. Nach Auskunft auf der Homepage des Vereins finden werktags für ca. zwei Stunden Trainingseinheiten statt. Diese können bis ca. 20:00 Uhr dauern. Die Anlage umfasst zwei Spielplätze.

Die von Fußballplätzen verursachten Geräusche werden wesentlich durch Schiedsrichterpfiffe, Spieler und Zuschauer bestimmt. Bei einer angenommenen Zuschauerzahl von 100 Personen resultiert nach VDI Richtlinie 3770 ein Schalleistungspegel von 105 dB(A) für die Schiedsrichterpfiffe, 94 dB(A) für die Spieler und 100 dB(A) für die Zuschauer. Dies ergibt einen Gesamtschalleistungspegel von 106 dB(A). Dabei ist eine relative Quellenhöhe von  $h = 1,6$  m zu berücksichtigen.

Für die Ausbreitungsberechnung wird ein sonntäglicher Betrieb der Anlage untersucht. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wird angesetzt, dass alle zwei Plätze über 4 Stunden während der Tagzeit und 2 Stunden während der nachmittäglichen Ruhezeit bespielt werden. Somit wird pro Platz 6 Stunden Spielbetrieb angesetzt.

Entsprechend der 18. BImSchV wird in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung die Einwirkzeit der Anlagen über 9 Stunden zur Tagzeit und 2 Stunden zur nachmittäglichen Ruhezeit angesetzt.

#### Nördlich gelegene Reithalle auf Flur Nr. 640:

Aus schalltechnischer Sicht wurde ursprünglich empfohlen, den Mindestabstand zwischen Reithalle und schützenswerter Wohnbebauung entsprechend den Gegebenheiten bei der bereits bestehenden, nördlich des Plangebiets gelegenen Bebauung auf 42 m festzulegen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau – Abteilung technischer Umweltschutz – soll der Mindestabstand zwischen Hofstelle und geplanter Wohnbebauung nunmehr 51 m betragen um auch die lufthygienischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

#### Östlich gelegene Weidefläche auf Flur Nr. 653:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau – Abteilung technischer Umweltschutz wird der Mindestabstand zwischen der östlich gelegenen Weidefläche auf Flur-Nr. 653 und geplanter Wohnbebauung auf mindestens 26 m festgelegt. Die Baugrenzen sind entsprechend ausgewiesen.

#### Gewerbelärm:

Südwestlich des Plangebietes liegen in einem angrenzenden Mischgebiet zwei Gewerbebetriebe. Beide Gewerbebetriebe wurden im Modell bei den Berechnungen des Büros ACCON detailliert erfasst und abgebildet.

#### Verputzerbetrieb Ivic (Flur-Nr. 651/2)

Nach Aussage des Betriebsleiters befindet sich auf dem Grundstück lediglich ein Lager von ca. 90 m<sup>2</sup>. Etwa einmal pro Monat werden Sackwaren auf Paletten mittels Lkw dort angeliefert. Weitere Warenlieferungen erfolgen direkt an die jeweiligen Baustellen.

Mitarbeiter kommen i.d.R. nur zum Betriebsgelände, wenn kurzfristig Waren geholt werden müssen. Auf dem Betriebsgelände gibt es nach Auskunft des Betriebsleiters keine stationären Anlagen und Aggregate die Lärm verursachen.

Für die Schallausbreitungsberechnung wird – zur sicheren Seite hin – angesetzt, dass am Tag eine Lkw Anlieferung erfolgt. Rangiertätigkeiten auf dem Grundstück werden mit einem Schalleistungspegel von 104 dB(A) (firmeninterne Messungen) über eine Einwirkzeit von 10 Minuten am Tag berücksichtigt. Für das Abladen von Paletten wird ein Lkw mit Ladearm mit einem Schalleistungspegel von 94 dB(A) bei einer Einwirkzeit von 20 Minuten angesetzt. Ferner werden in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung für Fahrbewegungen von Mitarbeitern 10 Pkw-Bewegungen am Tag mit einem Schalleistungspegel von 95 dB(A) berücksichtigt.

Nachts findet kein Betrieb statt.

#### Autohaus Königseder (Flur-Nr. 192)

Das Autohaus Königseder betreibt in Bäckerreut einen Autohandel mit Werkstattbetrieb. Die Öffnungszeiten sind werktags von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Nach der schalltechnischen Untersuchung wird der Innenpegel des Werkstattbereiches mit 75 dB(A), das Schalldämm-Maß der Fassade und des Daches mit 25 dB angesetzt, Torflächen werden im Sinne einer konservativen Betrachtung mit einem Schalldämm-Maß von 12 dB berücksichtigt. Zusätzlich werden die Tore mit drei Stunden am Tag als offen angesetzt. Das Grundstück bietet Platz für ca. 42 Pkw. Die Anzahl wurde anhand des Luftbildes abgeschätzt. Im Berechnungsmodell wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angesetzt, dass die 42 Stellplätze während des Tages einmal komplett gefüllt und geleert werden.

Für Kundenverkehr auf dem Gelände werden weitere 16 Pkw-Bewegungen während der Tagzeit berücksichtigt. Der Pkw-Verkehr wird mit einem Schalleistungspegel von 95 dB(A) angesetzt

Zusätzlich wurde für 10 Minuten/Tag eine Lkw-Anlieferung (Schalleistungspegel 104 dB(A)) angenommen. Nachts findet kein Betrieb statt.

#### GE Jägerholz (Stadt Passau)

In einer Entfernung von ca. 140 m zum Plangebiet beabsichtigt die Stadt Passau die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Die dort zulässigen Emissionskontingente wurden aus den Planunterlagen entnommen. Für Abstrahlrichtung 1 (Richtung Bäckerreut) sind die in der folgenden Tabelle 7 aufgeführten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen zulässig.

*Zulässige Emissionskontingente  $LEK$  in Abstrahlrichtung 1 im BPlan GE Jägerholz*

Bezugsfläche	LEK [dB(A)]	
	Tag	Nacht
Jägerholz – GE1	63	48
Jägerholz – GE2	61	46
Jägerholz – GE3	62	47

Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON Bericht Nr. ACB 1119-8420/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.

Diese schalltechnische Untersuchung wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

*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 jeweils anschließenden Freiflächen.

Die großen Waldflächen im Osten und im Westen sind ebenso spürbar wie die kleineren Binnenwaldflächen im Südosten, Süden und Norden.

Der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Baubereich wirkt im Luftbild und von Süden aus betrachtet eher wie eine Lückenschließung und eine bisher fehlende Abrundung des gesamten Baugebietes.

Besonders landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.

#### Auswirkungen:

Im Rahmen der Baumaßnahme wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Das vorherrschende Landschaftsbild einer ortsrannahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren. Durch die notwendig werdenden Geländeangleichungen im Rahmen des Straßenbaus wird auch das Mikrorelief in Teilbereichen verändert.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an eine bestehende Bebauung im Ortsteil Bäckerreut anschließt und der neue Baubereich sogar als Lückenschluss bzw. als Ortsabrundung empfunden wird, ist die neue Bebauung städtebaulich verträglich.

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



Die landschaftsplanerisch dominierenden öffentlichen und privaten Ortsrandeingrünungsflächen bzw. Gebietseingrünungen (dunkelgrün dargestellt) haben eine Größe von ca. 1 ha.

#### Ergebnis:

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



## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und 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 - Außenstelle Regensburg - 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 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.
- 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 CO<sub>2</sub>-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.

### **3. 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, regelmäßig gedüngt und gemäht werden.

### **4. 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, dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation 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)

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

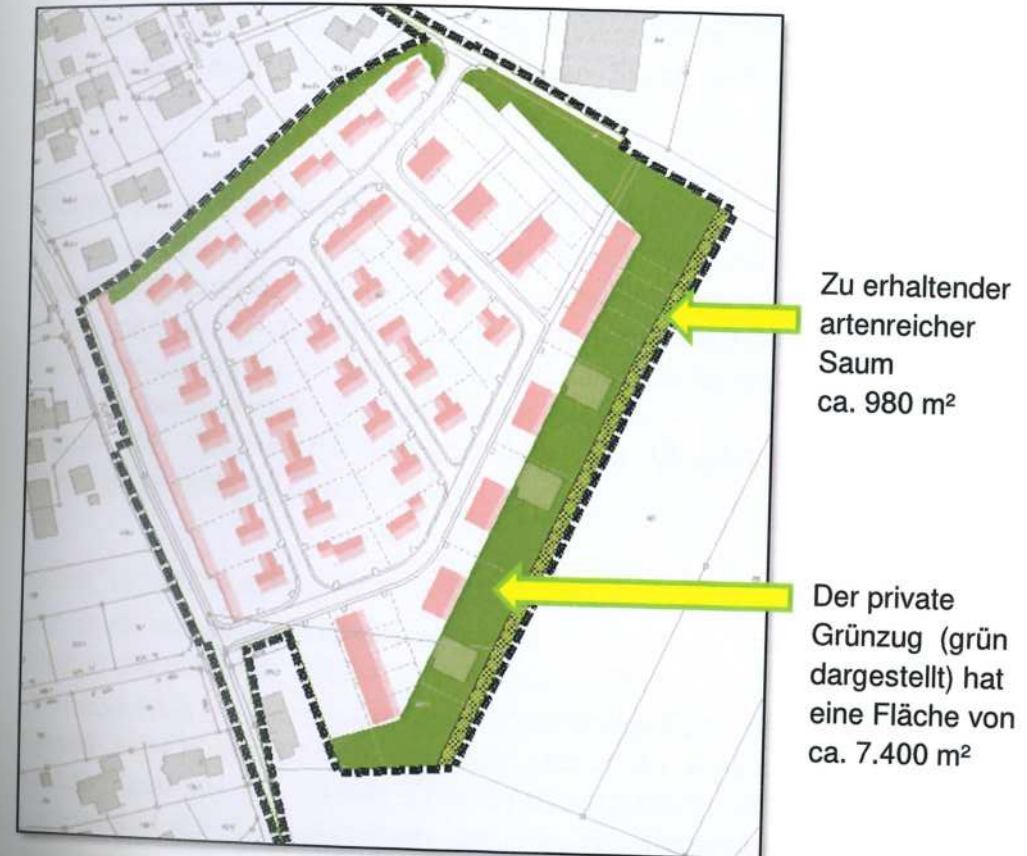
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

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.

Der vorhandene artenreiche Saum am östlichen Geltungsbereichsrand ist, in der planlich dargestellten Breite von 5,00 m, zwingend zu erhalten und von jeglicher Beeinträchtigung - auch während der Bauzeit - zu schützen.

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine intensive Ortsrandeingrünungsfläche als privater Grünzug zur freien Landschaft und nach Nordwesten hin vorgesehen. Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.



#### SCHUTZGUT MENSCH

Entlang der KrPA1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m über der KrPA1 betragen. Die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen außer in den Bereichen an denen Carports, Garagen oder Nebengebäude angebaut sind. Die detaillierte Gestaltung der Lärmschutzwand ist im Erschließungsvertrag festzulegen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON Bericht Nr. ACB 1119-8420/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.

Die Installation der Lärmschutzwand muss vor Bezug der Wohnhäuser erfolgen. Dadurch können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden.

An Gebäuden, bei welchen weiterhin eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nach DIN 18005 vorliegt, soll zum Schutz der Anwohner vor Lärmbelästigung zusätzlich passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. durch Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile erfolgen. Dies betrifft die westliche, der Kreisstraße nächstgelegenen Bebauungslinie. Nach DIN 4109 vom Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau“ beträgt für diese Gebäude das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  für die Außenbauteile mind. 32 dB. Diese Anforderungen sind mit üblichen modernen Standard-Bauteilen i.d.R. bereits erfüllt.

#### 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.

Durch die festgesetzte intensive Ein- und Umgrünung wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienst-stelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

#### 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.

*Die Eingriffsregelung bzw. der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wurde vom Büro „Landschaft + Plan Passau“, Passauer Str.21, 94127 Neuburg a. Inn, Fr. Dipl. Ing. Dorothee Hartmann, ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt.*

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. Der am östlichen Geltungsbereich gelegene artenreiche Wiesensaum ist zu zwingend erhalten
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund 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 max. GRZ von 0,3 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ B**.

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

#### Folgende Flächen sind betroffen:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 44.100 m <sup>2</sup>
abzüglich best. + zu erhaltender artenreicher Saum	= 980 m <sup>2</sup>
abzüglich bereits best. Straßenflächen KrPA1	= 583 m <sup>2</sup>
abzüglich bereits best. Zufahrtsstraße	= 317 m <sup>2</sup>
abzüglich best. priv. Grünfläche im Sichtdreieck	= 133 m <sup>2</sup>
Summe	= 42.087 m <sup>2</sup>

#### c) Bewertung:

Die landschaftsplanerisch dominierenden öffentlichen und privaten Ortsrandeingrünungsflächen bzw. Gebietseingrünungen (in der unten stehenden Skizze grün dargestellt) haben insgesamt eine Größe von ca. 1 ha. Hierin ist auch der artenreiche Wiesensaum enthalten welcher sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet. Dieser artenreiche Wiesensaum ist von Bebauung, Lagerung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Auch eine Bepflanzung ist hier nicht zulässig, um die Artenvielfalt zu erhalten.

Schutzzaun während der Baumaßnahme.

Extensive Pflege: 1 x Mahd ab Mitte September und Abräumen des Mähgutes.



Durch die Ortsrandeingrünung welche die neuen Bauflächen zur freien Landschaft nach Osten abschließt, in Verbindung mit dem zu erhaltenden artenreichen Wiesensaum, wird die landschaftsplanerische Abrundung des gesamten Ortes eher positiv beeinflusst.

*Planliche Darstellung der landschaftsplanerischen Eingrünung*

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ B bei 0,2 – 0,5. Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird auf Grund der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Lkr. Passau der Faktor von 0,3 angesetzt.

d) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$42.087 \text{ m}^2 \times 0,3 = 12.626 \text{ m}^2$$

d.h.  
Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt nach Leitfaden 12.626 m<sup>2</sup>.

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Bäckerreut Süd stehen keine Flächen zur Verfügung, die im Sinne der Eingriffsregelung zum Ausgleich genutzt werden können. Für den Vorhabensträger besteht derzeit auch keine Möglichkeit in der Gemeinde eine externe Fläche zur Entwicklung einer Ausgleichsfläche zu erwerben.

Daher wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass dafür das Landkreisökokonto in Daxlarn, Stadt Vilshofen, genutzt werden kann. Auf diesen Flächen werden artenreiche, magere Wiesenkomplexe entwickelt.

Der Betreiber des Ökokontos ist die Sparkasse Passau, die Flächenentwicklung und Pflege wird durch den Landschaftspflegeverband Passau e.V. (LPV) durchgeführt.

Das Landkreisökokonto Daxlarn wird bereits entsprechend der seit 2014 geltenden BayKompV nach Wertpunkten geführt. Nachfolgend wird der nach Leitfaden errechnete Flächenbedarf für das Wohngebiet Bäckerreut Süd in die erforderlichen Wertpunkte speziell im Landkreis Ökokonto Daxlarn umgerechnet:

1 qm Ökokontofläche Daxlarn entspricht 8,45 Wertpunkte (WP) der Bayer. Kompensationsverordnung. Bei einem Bedarf von 12.626 m<sup>2</sup> wird errechnet:

$$12.626 \text{ m}^2 \times 8,45 \text{ WP} = 106.689,7 \text{ WP Ausgleich Daxlarn}$$

d.h., der rechnerische Ausgleich **aus dem Ökokonto Daxlarn** beträgt **106.689,7 WP**

Die Inanspruchnahme des Ökokontos Daxlarn für das gegenständliche Baugebiet ist bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens in einem Notarvertrag zu regeln.

**5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Tiefenbach Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung Bäckerreut-Unterjacking und der tatsächlichen Verfügbarkeit des



Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die im Anhang beiliegende „**Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Tiefenbach**“ vom 10.10.2019 wird verwiesen.

## **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 Planungsauswirkungen 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 Baustelleneinrichtungsf lächen, 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 Bau erfahrung abgeschätzt werden.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes nach Südosten 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.

Auf Grund der festgestellten Überschreitung wird entlang der Kreisstraße im westlichen Bereich des Plangebietes eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand (Höhe mind. 3 m über Straßenoberkante der KrPA1) installiert. Es ist sicherzustellen, dass die Errichtung der Lärmschutzwand umgesetzt wird, bevor Wohnhäuser bezogen werden.

Zum nördlich gelegenen Reiterhof wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau ein Bebauungsabstand von mind. 51 m zu den nächstliegenden Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten. Der Abstand zwischen den östlich gelegenen Weideflächen und der nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt mindestens 26 m.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON Bericht Nr. ACB 1119-8420/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.

Aufgrund der ermittelten Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 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. Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter 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.

Der vorhandene artenreiche Wiesensaum an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist jedoch von Bebauung, Lagerung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Auch eine Bepflanzung ist nicht zulässig, um die Artenvielfalt zu erhalten.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche das Landkreisökokonto in Daxlarn, Stadt Vilshofen, genutzt werden kann. Auf diesen Flächen werden artenreiche, magere Wiesenkomplexe entwickelt. Der Betreiber des Ökokontos ist die Sparkasse Passau, die Flächenentwicklung und Pflege wird durch den Landschaftspflegeverband Passau e.V. (LPV) durchgeführt.

Das Landkreisökokonto Daxlarn wird bereits entsprechend der seit 2014 geltenden BayKompV nach Wertpunkten geführt. Nachfolgend wird der nach Leitfaden errechnete Flächenbedarf für das Wohngebiet Bäckerreut Süd in die erforderlichen Wertpunkte speziell im Landkreis Ökokonto Daxlarn umgerechnet: 1 qm Ökokontofläche Daxlarn entspricht 8,45 Wertpunkte (WP) der Bayer. Kompensationsverordnung. Bei einem Bedarf von 12.626 m<sup>2</sup> beträgt der rechnerische Ausgleich aus dem Ökokonto Daxlarn 106.689,7 WP

Die Inanspruchnahme des Ökokontos Daxlarn für das gegenständliche Baugebiet ist bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens in einem Notarvertrag zu regeln.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Eingrünung des südöstlichen 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>
<i>Boden</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Grundwasser</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Oberflächen- wasser</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Klima</i>				
<i>Lufthygiene</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Tiere und Pflanzen</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Mensch</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<i>Landschaft</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

-----

#### ANLAGEN:

1. Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Tiefenbach v. 10.10.2019
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tiefenbach-Bäckerreut Süd, v. Fa. ACCON - Bericht Nr. ACB 1119-8420/04 vom 28.11.2019