

**Dipl.-Ingenieure  
Kiendl & Moosbauer  
Büro für Bauwesen**

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf

Telefon 0991/37007-0  
Telefax 0991/37007-20  
E-mail: [ib@kiendl-moosbauer.de](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: <http://kiendl-moosbauer.de>

Bankverbindung:  
Deutsche Bank Deggendorf  
Kto.-Nr. 9 267 006 (BLZ 750 700 24)

# **UMWELTBERICHT/ NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

---

**Maßnahme:** Bebauungsplan  
mit integrierten Grünordnungsplan  
„GE- Biobäckerei Wagner“

**Aufsteller:** Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach

**Aufstellungsort:** Flurnummer 926/6, 926/7 und 926/8  
Gemarkung Tiefenbach

**Antragsteller:** Wagner Vermögensverwaltungs KG  
Passauer Straße 25  
94161 Ruderting

**Bearbeiter:** Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

**Datum:** 20.04.2017

**Entwurf**

---

Dieser Bericht umfasst 11 Seiten



**Dipl.-Ingenieure  
Kiendl & Moosbauer  
Büro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt**

## 1. Umweltbericht

### Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

### 1.1 Einleitung

#### 1.1.1 Ziele und Darstellung

##### 1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Tiefenbach hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE- Biobäckerei Wagner“ für die Flächen der Flurnummer 926/6, 926/7 und 926/8, Gemarkung Tiefenbach, beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für eine Bebauung zu schaffen.

##### 1.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Für das Bearbeitungsgebiet liegt ein Flächennutzungsplan und ein Landschaftsplan vor. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht für den Geltungsbereich keine speziellen Ziele vor.

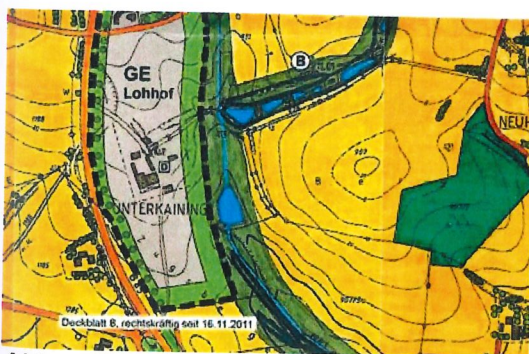


Abb. 1: FNP Bestand

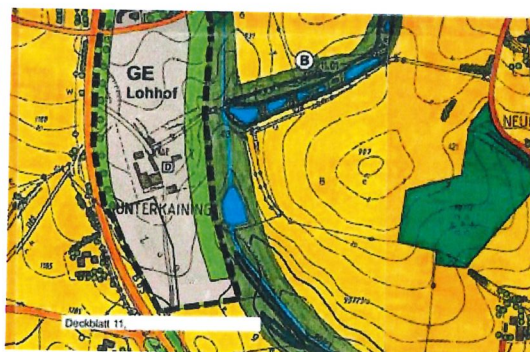


Abb. 2: LP Fortschreibung

Der Regionalplan „Donau-Wald“ bestimmt Tiefenbach als Kleinzentrum bzw. Unterzentrum und sieht keine speziellen Ziele vor.

### 1.1.2 Lage im Raum

Das geplante Gewerbegebiet „GE- Biobäckerei Wagner“ liegt ca. 1,5 km nordöstlich vom Ortskern Tiefenbach an der B85, im Naturraum Passauer Abteiland/Neuburger Wald westlich der I/2z inmitten des Dreifurgenlandes zwischen der Dreiflüssestadt Passau und dem Nationalpark Bayerischer Wald im Landkreis Passau/ Bezirk Niederbayern.

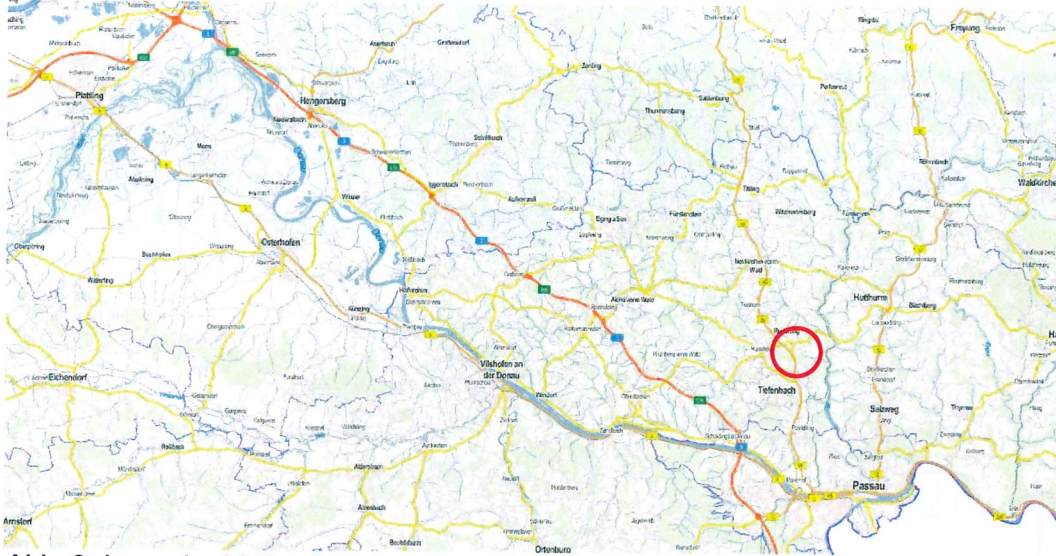


Abb. 3: Lage der Maßnahme

### 1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

#### 1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>, und setzt sich aus den Flurstücksnummern 926/6, 927/7 und 926/8, Gemarkung Tiefenbach zusammen.



Abb. 4: Aufgestellter Bebauungsplan (Planung Architekturbüro Steinbacher, Neukirchen v. W.)

### 1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Der Geltungsbereich teilt sich auf in die eigentliche GE- Fläche und, östlich davon , die Fläche für das Regenrückhaltebecken. Beide Teilflächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich bzw. als Blumen- Pflück- Feld genutzt. Im Westen und Süden befindet sich die Zufahrtsstraße zur B 85, nördlich befindet sich eine Lagerhalle der Post und im Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an.



*Abb. 5: Blick auf das Gelände in Richtung Norden*



*Abb. 6: Blick auf das Gelände in Richtung Süden*

### 1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

#### Topographie

Die Fläche fällt von Norden nach Süden um ca. 8m. Die umgebenden Elemente im Westen (B 85 und Zubringerstraße und bestehendes Gewerbegebiet) weichen vom natürlichen Gelände ab und lassen die eigentliche Topographie lediglich am beplanten Gebiet noch erkennen.

#### Geologie

Der Untergrund der wellig bis kuppigen Riedellandschaft des beplanten Gebietes besteht aus Gneisen (migmatisch, Diatexit, Anatexit, granitisch bis granitdiorisch) bzw. aus ungegliedertem Granit.

#### Vegetation

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine landschaftsprägenden oder ökologisch wertvollen Gehölze oder Strauchgruppen auf der Fläche, sie befindet sich weder im Naturschutzgebiet noch im Naturpark. Auch Biotop-, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht von der Maßnahme betroffen.

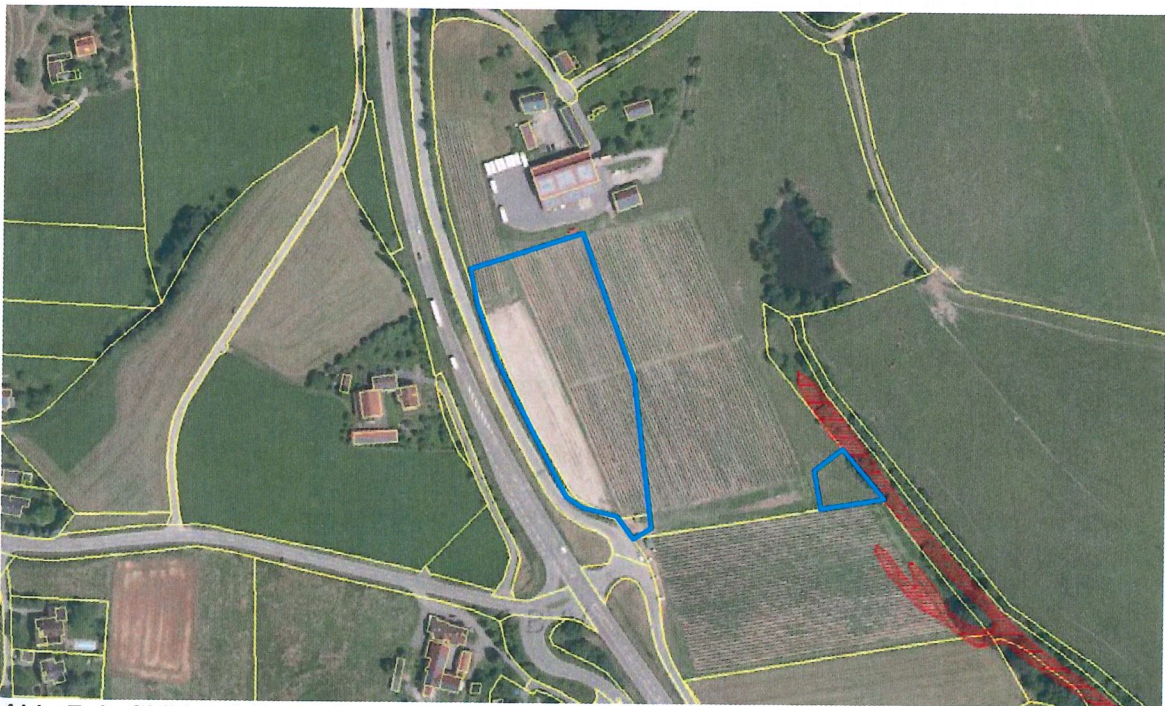


Abb. 7: Luftbild, mit Darstellung der Fläche, außerhalb rot schraffiert kartierte Biotop

### 1.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Durch die Lage der Fläche an der Bundesstraße B85 (West und Süd) und neben einem bestehendem Gewerbegebiet (Nord) können durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets direkte Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen kann das Angebot an Arbeitsplätzen erweitert werden, was positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden kann.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt und auch keine Gehölzstrukturen entfernt werden müssen, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes „GE- Biobäckerei Wagner“ sind aufgrund des Geländes Eingriffe in das Bodengefüge notwendig. So muss im Norden die Fläche abgetragen werden. Zu diesem Zweck wird der Oberboden abgetragen, gelagert und an geeigneter Stelle wieder eingebaut.

Durch die Überbauung (Parkplatz, Gebäude) bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Obwohl es sich jedoch wie erwähnt um landwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

#### Schutzgut Luft / Klima

Inwieweit die geplanten Gewerbeflächen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/ Klima aufweisen, kann hier schwer beurteilt werden.

#### Landschaft

Durch die oben angesprochene Lage an Bundesstraße und Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild des beplanten Gebiets nur geringfügig „intakt“. Vielmehr wird hier an geeigneter Stelle die begonnene städtebauliche Entwicklung vernünftig fortgesetzt..

#### Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### 1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme ist vom Beibehalten des Ist- Zustandes auszugehen.

#### 1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Durch- und Eingrünung des Gebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
- Regenwasserrückhalt durch Regenrückhaltebecken

Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

#### 1.5 Planungsalternativen

##### 1.5.1 Standortalternativen

Es wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet Ruderting untersucht, welche alle jedoch aus Schallschutzgründen oder weil sie nicht erworben werden konnten, verworfen werden mussten.

##### 1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie bereits erwähnt, sieht der aktuelle FNP den Geltungsbereich größtenteils als ein GE-Gebiet vor, so dass die Alternative eine spätere Aufstellung des Bebauungsplanes, zumindest für den nördlichen Teilbereich wäre.

#### 1.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP der Gemeinde Tiefenbach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über den Bayernatlas+ im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nach dem entsprechenden Leitfadens des Bayerischen Ministeriums angewandt.

#### 1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im aktuellen FNP als GE mit Grünflächen im Süden ausgewiesen, d.h. der FNP wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans dahingehend im Süden geändert, dass aus den Grünflächen GE-Flächen werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP heraus entwickelt.

Die Versiegelung großer Flächen und Geländeänderungen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im folgenden Punkt „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ermittelt und dann ausgeglichen werden muss, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erkennbar sind.

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Vorbemerkungen

#### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind § 21 Abs. 1 BNatSchG, welcher die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie Art. 6 BayNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB.

#### Ermittlung

Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet:

### 2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Wie oben erwähnt, umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flurstücksnummern 926/6, 926/7 und 926/8, Gemarkung Tiefenbach zusammen.

Wie im Umweltbericht beschrieben, handelt es sich bei der überplanten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches um momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) ohne nennenswerte Vegetationseinheiten.

Zusammenfassend ist das Areal wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume      Kategorie I, oberer Wert  
(Ackerflächen/ Intensiv genutztes Grünland)

Boden                              Kategorie II, unterer Wert  
(Grünland)

Wasser                              keine Wertung

Klima und Luft                  Kategorie I, oberer Wert  
(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild                  Kategorie I, oberer Wert  
(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)



## 2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs I

Die Eingriffsfläche muss wie folgt unterteilt werden:

### Tatsächliche GE- Fläche

Diese Fläche von 10.189 m<sup>2</sup> kann als Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35), definiert werden.

### Regenrückhaltebecken

Da hier auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein Regenrückhaltebecken ohne Versiegelung entstehen soll, kann von keiner ökologischen Verschlechterung ausgegangen werden. Somit soll diese Fläche mit 811 m<sup>2</sup> in der weiteren Bilanzierung nicht mehr angeführt werden.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung des Gebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
- Regenwasserrückhalt durch Regenrückhaltebecken

## 2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 10.189 m<sup>2</sup> Eingriff Typ A ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt.

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		x			
Boden			x		
Wasser					
Klima und Luft		x			
Landschaftsbild		x			

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ A: 0,8 – 1,0

Vor dem Hintergrund der genannten Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen kann im vorliegenden Fall der Faktor 0,4 zur Berechnung herangezogen werden.

Ausgleichende Gesamtfläche

$$10.189 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{4.076 \text{ m}^2}$$

#### 2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Der Leitfaden empfiehlt, wenn möglich, die Ausgleichsflächen vor Ort zu schaffen. Ca. 200m nordöstlich vom Geltungsbereich befindet sich die Flurnummer 932. Diese ist geprägt von Gewässern und Gehölzen, jedoch sind hier auch ca. 3.200 m<sup>2</sup> bewirtschaftete Wiesenflächen.



Abb. 8: Lage der Ausgleichsfläche



Abb. 9 und 10: Ausgleichsfläche

Es ist geplant, diese Fläche als Extensivgrünland mit mind. 80 m Lesesteinriegel anzulegen.

Die Fläche muss 1-2 x jährlich gemäht werden, der erste Schnitt ist nicht vor dem 1. Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung ist restlos zu verzichten.

Neben dieser Extensivierung der Restfläche sollen noch 4 Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 25%) vorgesehen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch, 20 m lang und 2 m breit sein. Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen und Heidelbeeren als Initialpflanzung zu pflanzen. Durch diese Sondermaßnahme scheint ein Ausgleichsfaktor von 1,5 gerechtfertigt.

Bezeichnung	tatsächliche Fläche	Faktor	anzurechnende Fläche
Ausgleichsfläche:	3.200 m <sup>2</sup>	1,5	4.800 m <sup>2</sup>

4.800 m<sup>2</sup> > 4.076 m<sup>2</sup> -> der Ausgleich ist somit erbracht!



Abb. 11: Ausgleichsfläche



ERSTELLT VON:

DIPL. ING. KARL KIENDL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [ib@kiendl-moosbauer.de](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)

