

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „ HOF 1 “

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 20. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Hof 1“ mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern bzw. zu erweitern.

B) Lage, Bestand, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Diese entspricht im Wesentlichen der Begründung aus dem genehmigten Bebauungsplan vom 06.05.1997, sowie der 1. Änderung vom 02.09.2005. Der Geltungsbereich vergrößert sich von 41.451,30 m² auf 49.537,19 m². Die genehmigten Grünflächen verändern sich von 4.127,87 m² auf 8.121,51 m².

C) Zielvorstellung zur Planung

Die Veränderung der Baugrenzen ermöglicht es die Bebauung den Entwicklungen der Wirtschaft anzupassen. Es sollen auf der erweiterten Fläche weitere Lagerhallen mit Büros entstehen.

Da das Gelände nicht eben ist, wurde ein genaues Nivellement des Bestandes erstellt. Aus betriebstechnischen Gründen können die großen Lagerhallen nur auf ebenen Flächen errichtet werden. Die Außenlagerflächen dürfen nicht mehr als 5-6 % geneigt sein. Es wurden daher neue Höhenlinien festgelegt. Zur besseren Beurteilung der Änderung sind die bestehenden Höhenlinien jedoch mit in die Zeichnung eingeflossen.

D) Bauliche Nutzung

1. Art und Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für das Grundstück bereits die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) vor.

2. Maß der Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Durch die Zusammenführung der Baugrenzen wurde eine Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt und im Bebauungsplan unter „A) Festsetzungen durch Planzeichen“ dargestellt. Die GFZ wird einheitlich auf das ganze Gebiet auf 0,8 festgelegt.

E) Erschließung

Unverändert, die ursprünglich geplante Ringstraße kann entfallen.

F) Gründung

Unverändert

G) Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Veränderung der Höhenlinien werden umfangreiche Auffüllungen erforderlich.

H) Kosten

Es entstehen keine weiteren Kosten da keine Straßen und zusätzliche Erschließungen notwendig sind.

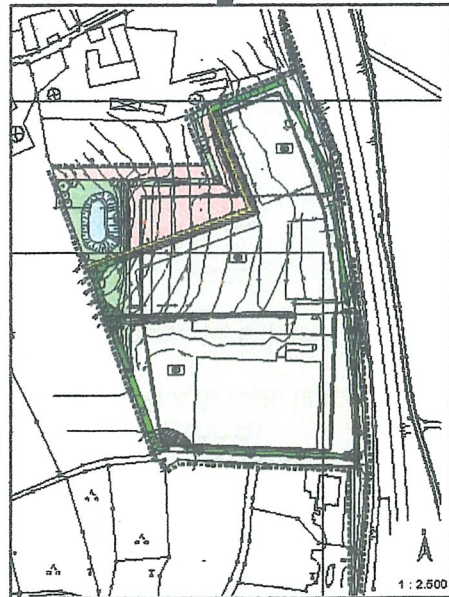
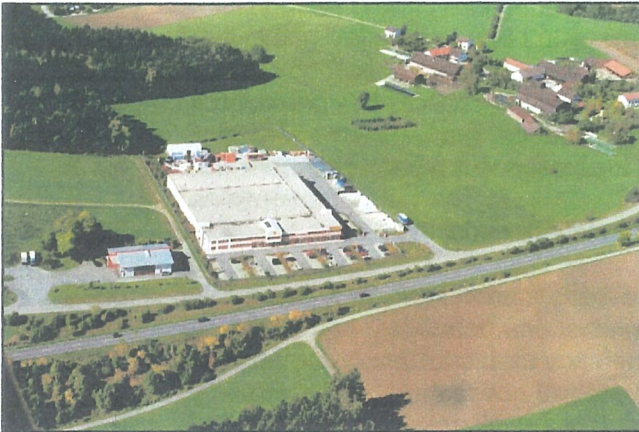
Dem Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB bei.

Tiefenbach, 20.07.2006
geändert: 25.09.2006

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„HOF 1“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Stand: September 2006

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
2.1	Erfassen und Bewerten der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	5
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	6
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	7
2.3.2	Verlust von Boden durch Bodenabtrag und Überbauung (anlagebedingt)	7
2.3.3	Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung (baubedingt)	7
2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	7
2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	7
2.3.6	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (anlagebedingt)	7
2.3.7	Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung (anlagebedingt)	7
2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	7
2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	7
2.3.10	Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)	8
2.3.11	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)	8
2.3.12	Wechselwirkungen	8
2.3.13	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	8
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	10
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	10
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	10
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	10
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	11

1. Einleitung

In der Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau, wird der Bebauungsplan „Hof 1“ geändert (2. Änderung), um durch Ergänzung und Erweiterung der Baugrenzen, die Voraussetzung für die Errichtung weiterer Lagerhallen und Büros zu schaffen.

Derzeit ist für das Baurecht im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ maßgeblich. Das nordwestliche Plangebiet ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Aufgrund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hof 1“, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein.

Dabei ist für die Bereiche, die bereits durch den Bebauungsplan „Hof 1“, 1. Änderung planungsrechtlich gesichert sind, zu überprüfen, inwieweit durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen ermöglicht werden, die über die Eingriffsmöglichkeiten, die bereits durch die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans existieren, hinaus gehen.¹

Für die Erweiterungsbereiche, die bislang keiner planungsrechtlichen Sicherung unterliegen, gilt als Maßstab für die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen, der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft.

Der Planumgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 5,6 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

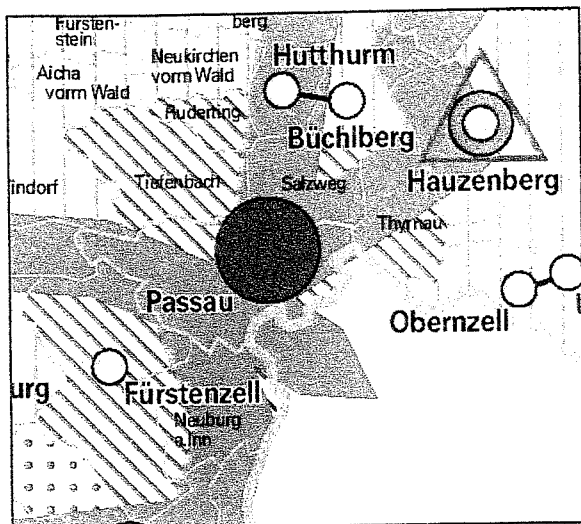
Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der Baugrenzen, um die Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Lagerhallen und Büros zu schaffen. Dafür wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt, bislang in drei Baufelder gegliederte Bauflächen werden zu einem Baufeld zusammengeführt, welches zudem nach Nordwesten erweitert wird. Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf 0,8 festgesetzt. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Randeingrünung des Gebietes wird weitgehend erhalten, im nördlichen und nordwestlichen Bereich wird sie zugunsten zukünftiger Bauflächen aufgegeben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden, außerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“, auf bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen neue Bauflächen geschaffen. Da das Gelände in diesem Bereich nicht eben ist, wurde ein genaues Nivellement des Bestandes erstellt. Da aus betriebstechnischen Gründen die geplanten Lagerhallen nur auf ebenen Flächen errichtet werden können und die Außenlagerflächen nicht mehr als 5-6% geneigt sein dürfen, wurden in der 2. Änderung des Bebauungsplans neue Höhenlinien festgelegt. Nach Norden und Nordwesten sieht die Änderung eine neue Gebietsein- bzw. Durchgrünung vor. Die durch die 2. Bebauungsplanänderung ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im westlichen Bereich des Bebauungsplans durch Pflanzgebote im Umfeld eines bestehenden Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

¹ vgl. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2006 Rechnung getragen. Tiefenbach liegt im Stadt- und Umlandbereich von Passau im ländlichen Raum.



LEP Bayern 2006:

G 1.1 Raumstrukturelle Entwicklung: Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiterzuentwickeln.

G 4.2.1 Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum: Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschaft- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben.

G 2.3 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen: In den Stadt- und Umlandbereichen ist die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen möglichst mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen abzustimmen.

G 6.3.1 Entwicklung in grenznahen Gebieten: Die spezifischen Chancen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten aus der Osterweiterung der Europäischen Union und der Öffnung der sonstigen ost- und südosteuropäischen Bezugs- und Absatzmärkte sind insbesondere für die Entwicklung der Nachbarregionen zur Tschechischen Republik möglichst nutzbar zu machen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach vom 2. November 2004 stellt den durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ bereits überplanten Bereich als Gewerbegebiet, den Erweiterungsbereich im Nordwesten als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für den nordwestlichen Bereich wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert. Der Landschaftsplan der Gemeinde enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf Landschaftsbestandteile von besonderer Bedeutung oder Funktion.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Erfassen und Bewerten der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen. Für die Bereiche, die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ überplant waren, sind für die Beschreibung des Bestandes die dort getroffenen Festsetzungen maßgeblich.

Arten und Lebensräume: Auf der Basis eines Luftbildes sowie unter Berücksichtigung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen ausgegrenzt (vgl. Karte „Bestand-Planung-Beeinträchtigungsintensität-Ausgleich“):

Mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs des Plangebiets, ist das Plangebiet bereits bauleitplanerisch als Gewerbegebiet festgesetzt, welches außerhalb des festgesetzten Rahmengrüns eine versiegelbare Fläche von bis zu 80% aufweisen darf. Grünflächen sind als Gebietseingrünung, Straßenbegleitgrün sowie zur Gliederung des Gebietes festgesetzt und mit entsprechen-

den Pflanzgeboten belegt.

Im nordwestlichen Erweiterungsbereich zeichnet sich der aktuelle Zustand für Arten und Lebensräume durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche aus. Eine Ausnahme stellt ein Regenrückhaltebecken dar, welches sich, von Gehölzen umgeben, inmitten der landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet.

- **Bewertung:** Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt teilversiegelten Flächen ebenso wie intensiv gepflegten Grünflächen und Grünländern eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie I). Das Regenrückhaltebecken hat im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung (Kategorie II).



Erweiterungsfläche und bestehendes Regenrückhaltebecken

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ als Gewerbegebiet festgesetzte Bereiche, teilweise bereits bebaut

Boden und Geologie: Im Rahmen der bereits durchgeführten Baumaßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes wurde von dem Büro für Geotechnik, Herrn Dr. Detlev Schilling, 1998 ein Baugrundgutachten durchgeführt, welches Rückschlüsse über Boden und Geologie im gesamten Plangebiet zulässt. Demzufolge wird der tiefere Untergrund des Baugeländes von Gneis des Bayerischen Waldes, welcher an der Oberkante zu Gneiszersatz tiefgründig verwittert ist, gebildet. Der Gneiszersatz wird von Tertiärsanden und Tertiärtonen überlagert. In allen Bohrungen konnten zudem über den natürlich anstehenden Böden, künstliche Auffüllungen in einer Stärke bis zu 1,5 m festgestellt werden. Diese bestanden überwiegend aus tonigem Schluff mit unterschiedlichen Anteilen an Sand und Kies.

Bemerkenswert ist eine im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Reliefierung. Das Gelände steigt hier von Westen nach Osten von 391 m ü.NN auf 404 m ü.NN über eine Distanz von ca. 185 m an und bildet somit einen flach geneigten Höhenrücken aus.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weisen die Böden eine starke anthropogene Überprägung auf.

- **Bewertung:** Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes kommt gemäß dem Leitfaden den Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie II), die versiegelten bzw. aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ versiegelbaren Bereiche haben keine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser: Weder mit den durch das Büro für Geotechnik durchgeführten Bohrungen noch mit den Sondierungen wurde ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk angetroffen. Aus den sandigen Lagen der aufgefüllten Schichten war ein geringfügiger Zulauf von Schichtwasser festzustellen.

Natürliche Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes ist temporär wasserführend.

- Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie II) einzustufen. Die versiegelten bzw. versiegelbaren Bereiche haben keine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft: Dem Plangebiet kommt in dem nordwestlichen Erweiterungsbereich, welcher derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu, allerdings verfügt die Fläche über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, die eine wesentliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete erfüllen könnten.

Negativ auf das Lokalklima wirken sich die versiegelten bzw. versiegelbaren Flächen aus, indem diese zu einer lokalen Erwärmung des Gebietes beitragen.

- Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Klima einzustufen (Kategorie I), den versiegelten und versiegelbaren Bereiche kommt eine negative Bedeutung für das Lokalklima zu.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild ist durch das in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ festgesetzte Gewerbegebiet, welches in Teilen bereits realisiert ist, erheblich beeinträchtigt. Die natürliche Eigenart der Landschaft mit landwirtschaftlichen Weilern und Höfen, umgeben von Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch die gewerbliche Nutzung sowie durch angrenzende Bundes- und Kreisstraßen negativ überprägt. Strukturanreichernd tritt das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes in Erscheinung.

- Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt dem Gewerbegebiet sowie dem z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Bereich im Nordwesten des Plangebietes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I), dem Regenrückhaltebecken eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).

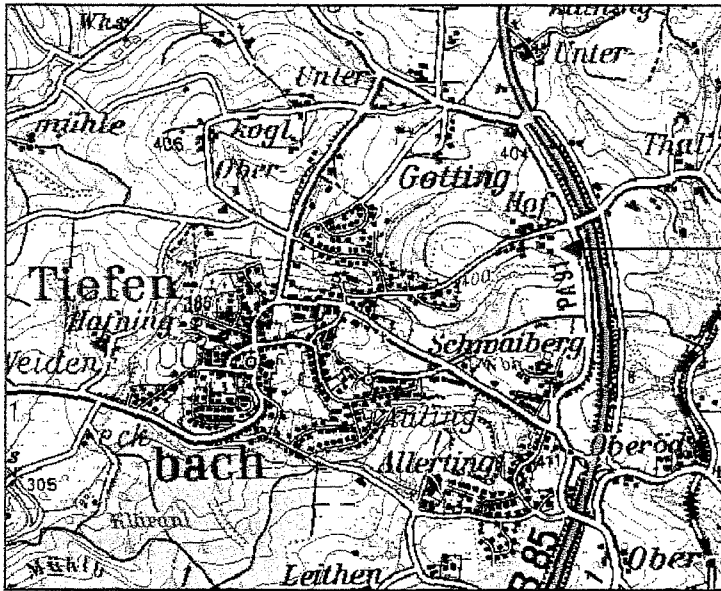
Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächeneinheiten für Natur und Landschaft (aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ bzw. aufgrund des aktuellen Bestandes im nordwestlichen Bereich)		
	Intensiv genutzte Grünflächen und intensiv genutztes Grünland	Regenrückhaltebecken	Versiegelte bzw. aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans versiegelbare Bereiche
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Wasser	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Klima und Luft	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung

Das Ergebnis der aggregierten Bewertung über alle die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffenden Schutzgüter ist in der Tabelle dargestellt. Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch: Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Tiefenbach. Im Osten grenzt die Kreisstraße Pa 91 sowie im Anschluss die Bundesstraße B 85 an. Im Norden befinden sich die landwirtschaftlichen Gehöfte der Ortslage Hof. Im Süden begrenzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nicht zuletzt aufgrund der bereits existierenden Gewerbebauten ist das Plangebiet infrastrukturell erschlossen.



Lage des Plangebietes

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Bayerischen Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine negativen Veränderungen im Hinblick auf die Umwelt und im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren sind als eingriffsneutrale Flächen zu werten.

Im Falle der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ sind folgende Flächen eingriffsneutral:

- Flächen zur Eingrünung, die bereits in der 1. Bebauungsplanänderung als solche festgesetzt waren,
- Grünfläche im Westen des Plangebietes, welche in der 1. Bebauungsplanänderung als Rahmengrün festgesetzt war, bzw. außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung z.Zt. landwirtschaftlich intensiv genutzt wird,
- Versiegelbare Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung,
- das Regenrückhaltebecken, welches erhalten wird.

Als Eingriffsflächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) werden gewertet:

- Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung, die teilweise versiegelt werden können (GRZ 0,8), bzw. deren Relief verändert wird,
- Versiegelbare Flächen, welche im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung als Rahmengrün festgesetzt waren.

Die beschriebene Einteilung des Plangebietes ist zugleich der dem Umweltbericht beiliegenden Karte „Bestand-Planung-Beeinträchtigungsintensität-Ausgleich“ zu entnehmen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle. Auf Auswirkungen, die durch die 1. Bebauungsplanänderung bereits möglich sind, da die Bebauungsplanänderung rechtskräftig ist, wird nicht eingegangen.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Bodenabtrag und Überbauung	○	●●	○
	2.3.3	Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung	●	○	○
Wasser	2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
	2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses	○	● (V)	○
Klima/Luft	2.3.6	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	○	●	○
Landschaftsbild	2.3.7	Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
	2.3.10	Erhöhung der stofflichen Immissionen	○	○	○
	2.3.11	Erhöhung der Unfallgefahr	○	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.12	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen

●● = Mittlere Auswirkungen

● = Geringe Auswirkungen

○ = Keine Auswirkungen

V = Auswirkung kann durch Vermeidungsmaßnahme reduziert werden

Erläuterungen zu den einzelnen Auswirkungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ wird gegenüber der 1. Bebauungsplanänderung eine Mehrversiegelung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. von festgesetztem Rahmengrün im Umfang von maximal ca. 5.271 m² ermöglicht. Die Flächen werden überbaut (Gebäude) bzw. werden in Lagerflächen umgewandelt. Zugleich werden ca. 3.560 m² naturschutzfachlich aufgewertet, indem z.Zt. landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche als Grünfläche mit Pflanzgeboten unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Maßnahmen dienen der Gebietseingrünung sowie dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.3.2 Verlust von Boden durch Bodenabtrag und Überbauung (anlagebedingt)

Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Zugleich wird aufgrund der Relieferung des Gebietes, in Teilbereichen ein Bodenabtrag erforderlich. Mit der Überbauung und dem Bodenabtrag ist ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden.

2.3.3 Verdichtung von Böden mit Minderung der Versickerung und Grundwasserneubildung (baubedingt)

Während der Bauphase ist anzunehmen, dass zumindest teilweise auch die Böden, die zukünftig als Grünflächen genutzt werden, durch Befahrung mit schwerem Gerät verdichtet werden. Damit wird deren Funktionsausprägung geringfügig beeinträchtigt.

2.3.4 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung geht eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

2.3.5 Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung kann in Verbindung mit dem im Plangebiet vorhandenen Relief zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen. Das Regenrückhaltebecken trägt zur Verminderung der Auswirkungen bei.

2.3.6 Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche gehen Flächen für die Kaltluftentstehung verloren. Da die Flächen jedoch keine klimatische Ausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete erfüllen, ist die Auswirkung gering.

2.3.7 Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung (anlagebedingt)

Die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Gewerbebauten werden durch festgesetzte Maßzahlen der Bebauung begrenzt. Die Wandhöhe darf bei 2 Vollgeschossen max. 8,30 m betragen. Damit entsprechen die zulässigen Neubauten dem Charakter der bereits vorhandenen Gewerbebauten.

2.3.8 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Im Vergleich zu der aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung bereits zulässigen Bebauung, wird es zu keiner umweltrelevanten Erhöhung der betriebsbedingten Schallimmissionen kommen. Lediglich der Verkehr und die mit ihm in Verbindung stehenden Schallemissionen werden in geringem Maße zunehmen. Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffene Festsetzung, dass die Gebäude, der BayBO und dem BImSchG, sowie den zur Ausfüh-

zung dieser Gesetze ergangenen Vorschriften, entsprechen muss (s. Festsetzung durch Text, Punkt 3), bleibt erhalten.

2.3.10 Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Gewerbegebietserweiterung wird der Verkehr zunehmen (s. 2.3.9). Damit verbunden ist eine geringe Mehrung der mit dem Kfz-Verkehr in Zusammenhang stehenden gasförmigen und stofflichen Immissionen (z.B. NO_x, CO₂, Ruß). Die zeitlich begrenzten, baubedingten Immissionen sind gegenüber den betriebsbedingten zu vernachlässigen.

2.3.11 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine geringe Erhöhung der Unfallgefahr entsteht durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und des damit in Verbindung stehenden Betriebes einschließlich der innerörtlichen Verkehrsbelegungen.

2.3.12 Wechselwirkungen

Über die mit der Verkehrsentwicklung in Verbindung stehenden Wechselwirkungen (z.B. Schallimmissionen, Erhöhung der Unfallgefahr, stoffliche Immissionen) sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen anzunehmen.

2.3.13 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität als Voraussetzung zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (s. Punkt 2.1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

Da der vom Eingriff betroffene Bereich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, wird die Beeinträchtigungsintensität durch den Versiegelungs- und Nutzungsgrad bestimmt. Demzufolge ergibt sich für die Bereiche mit zukünftig hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, welche nicht bereits aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung überbaubar sind bzw. für die Bereiche, in denen ein Bodenabtrag erforderlich wird, eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I (Faktorenspanne: 0,3 - 0,6).

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Gewerbegebietserweiterung im Anschluss an eine bestehende Bebauung,
- Randeingrünung und Durchgrünung,
- Sockellose Zäune.

Schutzgut Boden und Wasser

- Erhalt von versickerungsfähigen naturnahen Böden in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie im Bereich der Stellplätze,
- Erhalt des begrünnten Regenrückhaltebeckens.

Schutzgut Klima

- Randeingrünung und Durchgrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Randeingrünung und Durchgrünung,

Maßnahmen, die der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen dienen
<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur architektonischen und städtebaulichen Anpassung und Eingliederung der Gebäude an das Orts- und Landschaftsbild, • Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Großflächenwerbungen und Lichtwerbungen.
Grünordnerische Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit detaillierten Festsetzungen zur Pflanzenart, Pflanzquantität und -qualität, • Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Neben den in der Tabelle benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen ist in der Standortwahl eine weitere wesentliche Maßnahme zur Vermeidung zu sehen. So können durch die Erweiterung eines bereits zulässigen Gewerbegebietes, welches teilweise bereits umgesetzt ist, weitere Betriebsansiedlungen „auf der Grünen Wiese“ vermieden werden. Zudem ist die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes bereits gegeben, so dass zugleich auf aufwendige Erschließungsmaßnahmen, die sich negativ auf die Umweltbelange auswirken würden, verzichtet werden kann. Unabdingbar ist dagegen aufgrund technischer Notwendigkeiten die Veränderung des Reliefs durch Bodenabtrag.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs die Wahl des mittleren Faktors innerhalb der Faktorenschere sachgerecht (Beeinträchtigungsintensität A I => Faktor 0,4).

Demzufolge ergibt sich für die auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen geplanten Bau- und Lagerflächen, sowie für die durch Bodenabtrag betroffenen Eingriffsflächen (6.536 m²) ein **Ausgleichsbedarf von 2.615 m²**. Die genaue Flächenaufteilung ist der beiliegenden Karte „Bestand-Planung-Beeinträchtigungsintensität-Ausgleich“ zu entnehmen.

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A <i>hoher</i> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B <i>niedriger bis mittlerer</i> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6 6.536 m ² * 0,4 = 2.615 m ²	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Als Maßnahmen zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen,

- a) die einen möglichst engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen aufweisen und
- b) der Umsetzung des naturschutzfachlichen Leitbildes dienen.

Da im vorliegenden Planungsfall durch den Eingriff intensiv ackerbaulich genutzte Flächen betroffen sind, sind Maßnahmen festzulegen, welche den Naturhaushaltsfunktionen einer agrarisch genutzten Landschaft dienen. Im räumlichen Zusammenhang eignet sich hier insbesondere das Umfeld des Regenrückhaltebeckens.

Dieses ist zu 100% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen (s. beiliegende Planzeichnung „Ausgleichsfläche“). Die unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hof 1“ für das Rahmengrün aufgeführten Maßnahmen, Pflanzquantitäten und Pflanzqualitäten gelten auch für die Ausgleichsfläche.

Durch die Maßnahmen kann sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für das Landschaftsbild eine Aufwertung erzielt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Da die 2. Bebauungsplanänderung „Hof 1“ die Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben sowie flexiblere Zuschnitte der Gebäude durch Zusammenfassung von Baugrenzen beabsichtigt, existieren zu vorliegendem Planentwurf keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet mit seinen derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben. Eine besonders Biotopentwicklungspotential, welches zur Ausprägung kommen würde, wenn von der Bebauung abgesehen wird, besteht nicht.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

6.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Kenntnislücken, die auf der Ebene des Bebauungsplans zu füllen wären, bestehen nicht.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Neben den üblichen Maßnahmen zur Überwachung der Festsetzungen des Bebauungsplans, besteht kein Erfordernis für weitere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

In der Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau, wird der Bebauungsplan „Hof 1“ geändert (2. Änderung), um durch Ergänzung und Erweiterung der Baugrenzen, die Voraussetzung für die Errichtung weiterer Lagerhallen und Büros zu schaffen.

Derzeit ist für das Baurecht im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ maßgeblich. Das nordwestliche Plangebiet ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Aufgrund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hof 1“, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung von z.Zt landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie ein Bodenabtrag, welcher zur Relieferung des Geländes technisch notwendig ist, zu nennen.

Aufgrund der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 2.615 m². Der Ausgleich wird im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes im Umfeld eines bestehenden Regenrückhaltebeckens realisiert. Die Grünfläche ist zu 100% mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hof 1“ für das Rahmengrün aufgeführten Maßnahmen, Pflanzquantitäten und Pflanzqualitäten gelten auch für die Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmen kommen den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen zugute. Den Belangen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Umweltprüfung

Bestand - Planung - Beeinträchtigungsintensität - Ausgleich

Eingriffsflächen:

 Eingriffsfläche - Versiegelbare Flächen (GRZ 0,8 - Typ A) bzw. Bodenabtragsflächen über landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kat. I)
=> Ausgleichsbedarf: $5.569 \text{ m}^2 * 0,4 = 2.228 \text{ m}^2$

 Eingriffsfläche: Versiegelbare Fläche (GRZ 0,8 - Typ A) über festgesetztem Rahmengrün (Kat. I)
=> Ausgleichsbedarf: $967 \text{ m}^2 * 0,4 = 387 \text{ m}^2$

Eingriffsneutrale Flächen:

 Eingriffsneutral: Rahmengrün über festgesetztem Rahmengrün

 Eingriffsneutral: Grünfläche über festgesetztem Rahmengrün

 Eingriffsneutral: Versiegelbare Fläche über versiegelbarer Fläche

 Eingriffsneutral: Regenrückhaltebecken über Regenrückhaltebecken

 Eingriffsneutral: Rahmengrün über landwirtschaftlicher Nutzfläche

Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche: Festgesetzte Grünfläche mit Pflanzboten über landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen (außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans) und versiegelbaren Bereichen (innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans) = 2.840 m^2 (s. auch Plan "Ausgleichsfläche")

Sonstige Planzeichen:

 Grenze des baulichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1"

 Grenze des baulichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1"

Umweltprüfung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1", Gemeinde Tiefenbach

Bestand - Planung - Beeinträchtigungsintensität - Ausgleich

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach



Tel.: 08509/9009-0
Fax: 08509/9009-50
E-Mail: info@tiefenbach.bayern.de
Internet: www.gemeinde-tiefenbach.de

Stand: September 2006

U-Plan - Büro für Umweltberatung
und angewandte Landschaftsplanung
Mocseurach 16
82549 Königsdorf
U-Plan

Tel.: 08179-925540
Fax: 08179-925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 2.500