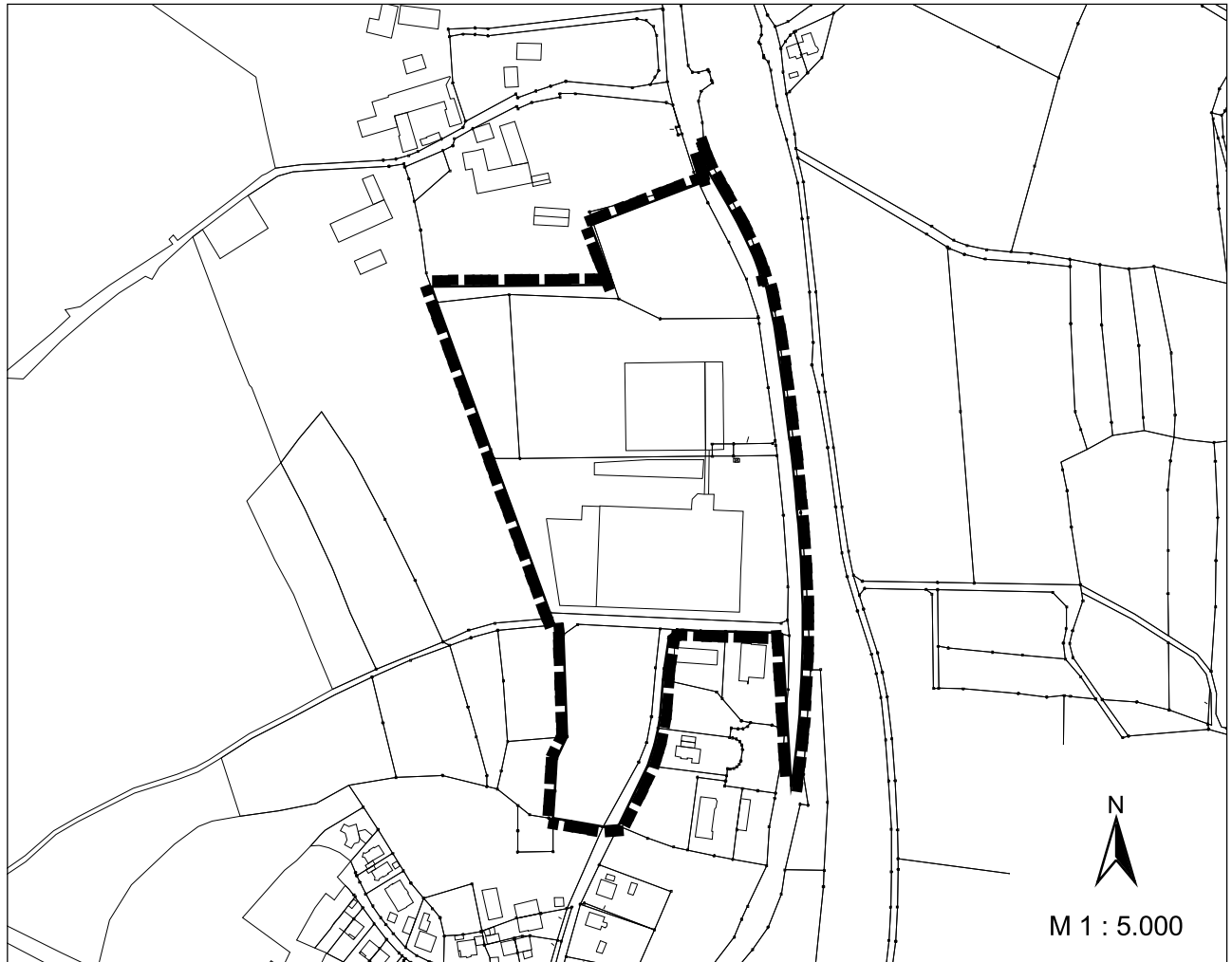


## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOF 1"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Tiefenbach

### Lageplan



Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Fassung vom: 13.05.2020  
Geändert am: 23.07.2020  
Geändert am: 18.09.2020  
Geändert am: 15.10.2020

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



#### Auskünfte:

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



# GEMEINDE TIEFENBACH

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOF 1"

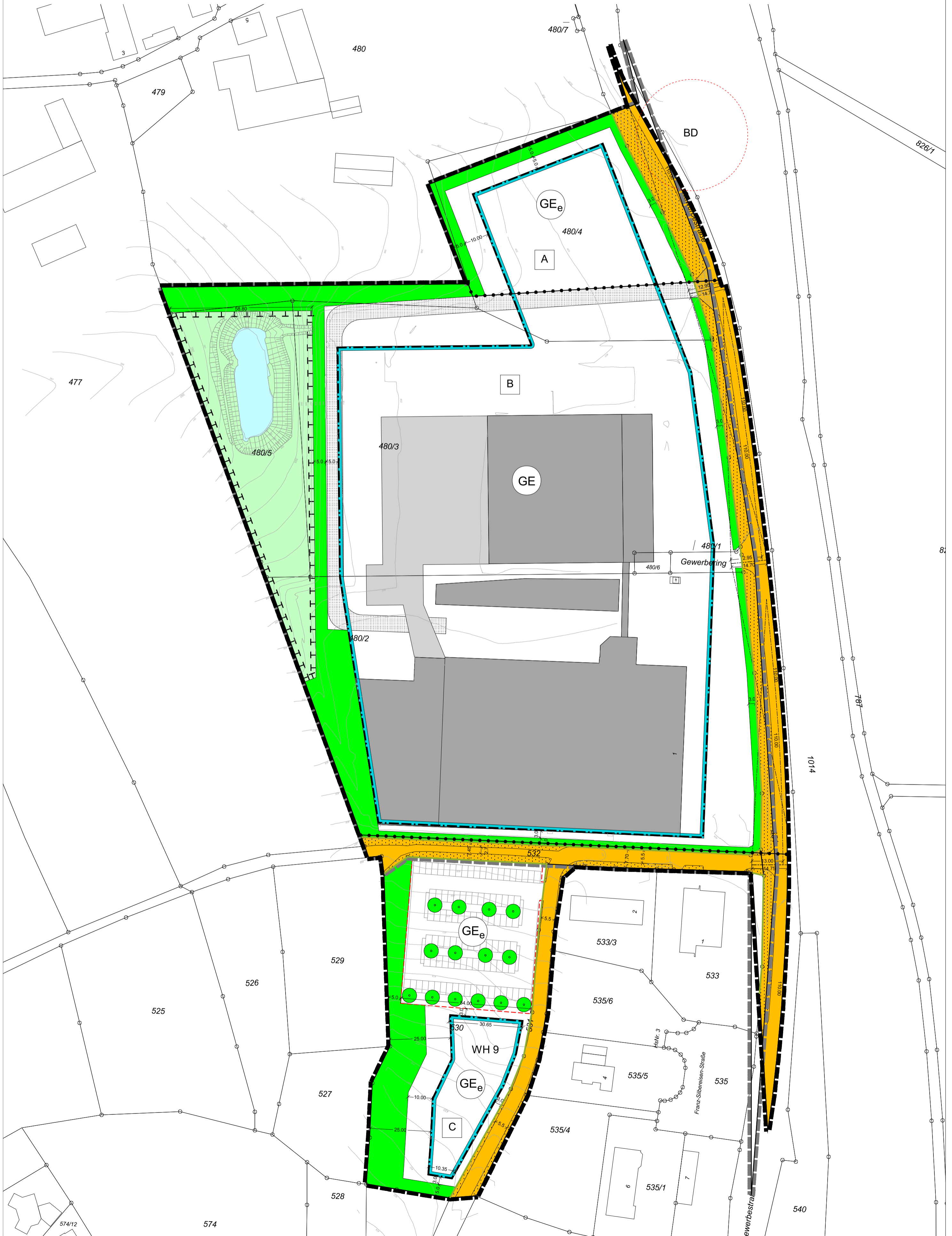
Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

Fassung vom: 13.05.2020

Geändert am: 23.07.2020

Geändert am: 18.09.2020

Geändert am: 15.10.2020



### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.02.2020 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Tiefenbach, den .....

.....

Christian Fürst  
1. Bürgermeister

.....

Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Gemeinde Tiefenbach, den .....

.....

Christian Fürst  
1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Tiefenbach, den .....

.....

Christian Fürst  
1. Bürgermeister

.....

Siegel

## 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach

### A) Festsetzungen

#### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach

Die Planzeichnung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Tiefenbach vom 20.01.1998, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.09.2005 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 25.05.2007.

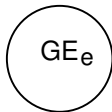
#### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.2



Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Baubereich C kann ausnahmsweise eine Betriebsleiterwohnung (kein freistehendes Haus) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die in den Gewerbebetrieb baulich und funktional integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2.3



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart

#### 3. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

3.1



Baugrenze  
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

3.2

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3.3

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

3.4

Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 4,0.

3.5 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.


3.6 WH 9 Die maximal zulässige Wandhöhe im Baubereich C beträgt 9,0 m.

#### 4. Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

#### 5. Verkehrsflächen


5.1  Öffentliche Verkehrsflächen

5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge

Innerhalb der Sichtflächen ist jedes Sichthindernis über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes aus, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 3,00 m Höhe

#### 6. Grünordnung

6.1  Private Grünfläche (Gebietseingrünung)  
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

6.2  Straßenbegleitgrün (Extensiv genutzter Magerrasen)

6.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach im Umfang von 7.057 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 1178/0, Gemarkung Haselbach.

6.4  Zu pflanzender Einzelbaum

Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

## 7. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes sind auf den darin festgelegten Flächen A und B nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten.

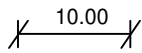
Flächen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		tags	nachts
Fläche A (Bestand)	41.000 m <sup>2</sup>	66	51
Fläche B (Erweiterung)	6.000 m <sup>2</sup>	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Es ist mit einer kugelförmigen ( $4 \cdot \pi \cdot r^2$ ), freien Schallausbreitung zu rechnen.











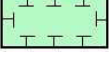
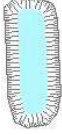

Flächen mit Emissionskontingenten

## 8. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 10,00 m

### B) Hinweise

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | 530   | Flurstücksnummer, z.B. 530   |
| 2.  |    | Flurgrenzen  |
| 3.  |    | Bestehende Gebäude   |
| 4.  |    | Geplante Gebäude   |
| 5.  |    | Höhenschichtlinien (Bestand)   |
| 6.  |   | Geplante Umfahrung   |
| 7.  |  | Geplante Stellplatzaufteilung  |
| 8.  |  | Bezeichnung des Baubereiches, z. B. A  |
| 9.  |  | Grenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach vom 25.05.2007.  |
| 10. |  | Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach)  |
| 11. |  | Regenrückhaltebecken   |
| 12. |  | <p>Bodendenkmal, welches gemäß Art. 2 Abs. 1 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in die Denkmalliste aufgenommen ist.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> |

13. Das Rahmengrün entlang der Flur-Nr. 477 darf 5,0 m Höhe nicht überschreiten.
14. Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt werden, müssen einen Abstand von mindestens 25 m zum Waldrand aufweisen bzw. sind gegen Baumwurf durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z. B. durch die Verstärkung des Dachstuhls zu sichern.
15. In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen auch in Zukunft zu dulden.
16. Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach wurde von der ACCON GmbH, Greifenberg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht-Nr.: ACB-0920-9368/02 vom 04.09.2020). Die technischen Regelwerke, insbesondere die DIN-Vorschriften, die im Gutachten angewendet worden sind, sind in der jeweils eingeführten Fassung bei der Gemeinde einsehbar.
17. Es wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach vom 20.01.1998, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 02.09.2005 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 25.05.2007.

### **C) Ordnungswidrigkeiten**

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.



### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach

- Begründung -

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach



Tel.: 08509/9009-0 Fax 08509/9009-50  
E-Mail: [info@tiefenbach.bayern.de](mailto:info@tiefenbach.bayern.de)  
Internet: [www.gemeinde-tiefenbach.de](http://www.gemeinde-tiefenbach.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 13.05.2020  
Geändert am: 23.07.2020  
Geändert am: 18.09.2020  
Geändert am: 15.10.2020

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	11
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	101
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	101
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	12
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung .....	13
6. Artenschutz .....	14
7. Erschließung .....	14
8. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung.....	14
9. Immissionsschutz .....	14
10. Bodenordnende Maßnahmen.....	15

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

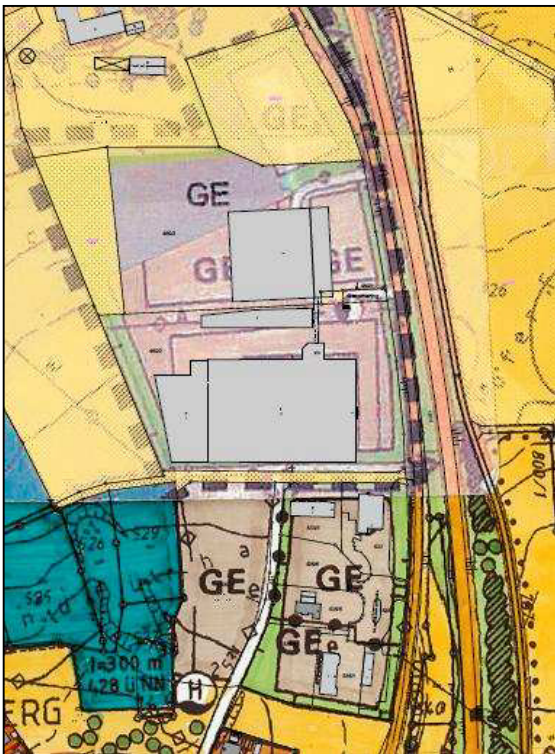
Die Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau, hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof 1“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und zugleich die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes zu schaffen.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 6,34 ha Plangebiet liegt im Osten des Gemeindegebietes von Tiefenbach, westlich der Bundesstraße B 85 und südlich des Weilers Hof. Das Plangebiet ist weitgehend als Gewerbegebiet „Hof 1“, der südliche Bereich aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die umgebenden Flächen sind durch Bau- und Verkehrsflächen sowie durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach vom 02.11.2004, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 13, rechtswirksam seit 07.01.2019 stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, teilweise mit Gebietseingrünung dar.



*Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach*

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet fest, um dem nachgewiesenen Bedarf nach gewerblichem Bauland Rechnung zu tragen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage; Stellung der baulichen Anlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes fixierte Baugrenze bleibt erhalten, eine geplante weitere Halle wird innerhalb des überbaubaren Bereiches umgesetzt. Im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet wird die Errichtung eines Parkplatzes ermöglicht. Des Weiteren werden im südlichen Änderungsbereich die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Gewerbebauten im Anschluss an den geplanten Parkplatz geschaffen. Die überbaubaren Bereiche sind dergestalt angelegt, dass in Verbindung mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen eine Einbindung der Gewerbebauten unter Wahrung der funktionalen Anforderungen der Gewerbebetriebe sichergestellt ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten bzw. werden für das im südlichen Erweiterungsbereich geplante eingeschränkte Gewerbegebiet um die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe ergänzt. Dies befördert eine dichte Bebauung und effiziente Nutzung der Flächen, wodurch mittelbar die Inanspruchnahme von weiteren Flächen und die damit in Verbindung stehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermindert werden. Zugleich wird die Ortsrandlage der Erweiterungsfläche gewürdigt.

### 4.3 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur Baugestaltung, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hof 1“ verankert waren und weiterhin Gültigkeit behalten, würdigen die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der gestalterischen Flexibilität, welche eine gewerbliche Nutzung erfordert. So wurde u. a. durch Festsetzungen zur Bauweise Einfluss auf die Wirkung der Gebäudekörper genommen und ihrer Massigkeit entgegen gewirkt.

Da bei Gewerbegebieten des Weiteren Werbeanlagen zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können, wurde deren Zulässigkeit bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hof 1“ in Bezug auf Standort und Höhe begrenzt. Dadurch ist weiterhin das berechtigete Interesse der Gewerbetreibenden zur Eigenwerbung gewahrt, zugleich werden jedoch negative Fernwirkungen verhindert.

#### 4.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan verankert waren, wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes dergestalt angepasst, dass insbesondere durch Begrünung des geplanten Parkplatzes, durch Gebietseingrünung und durch Aufrechterhalten bereits bestehender Pflanzgebote eine qualitätsvolle Durch- und Eingrünung bewirkt wird, ohne die funktionalen Erforderlichkeiten eines Gewerbegebietes zu negieren.

#### **5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht (Planungsbüro U-Plan, Oktober 2020) ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Auswirkungen des Vorhabens sind die Versiegelung von z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie ein Bodenabtrag, welcher zur Reliefierung des Geländes technisch notwendig ist, zu nennen. Durch Konzentration der Bebauung auf Flächen, welche keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen, ist dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen. Eine Vorbelastung des Gebietes ist zudem durch die bestehenden Gewerbebauten und Verkehrsflächen gegeben. Darüber hinaus werden die durch den Bebauungsplan ausgelösten, verbleibenden Umweltauswirkungen durch Maßnahmen u. a. zur Baugestaltung und zur Grünordnung gemindert.

Dennoch verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 4.374 m<sup>2</sup> ermittelt. Diesem wird Rechnung getragen, indem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 7.057 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1178, Gemarkung Haselbach, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden. Durch die Maßnahmen werden standortgerechte Wälder sowie bachbegleitende Saumbereiche entwickelt.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.

Die Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche würdigt, dass im Körperschaftswald bereits im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ein Laubholzanteil von mindestens 50 % vorzusehen ist, so dass die Waldflächen nur mit einem Flächenanteil von 50 % in die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz eingestellt werden.

## **6. Artenschutz**

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist keine Strukturen auf, welche artenschutzrechtlich relevant sein könnten. Demzufolge werden durch die Bebauung keine der in § 44 BNatSchG dargestellten Verbotstatbestände ausgelöst.

## **7. Erschließung**

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Gewerbestraße, von welcher Zufahrten zu der inneren Erschließung des Gewerbegebietes abzweigen.

Sämtliche Bauvorhaben werden vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

## **8. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Das bestehende Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, welches u. a. die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken vorsieht, wird durch die Roland Richter Ingenieur GmbH, Passau angepasst.

## **9. Immissionsschutz**

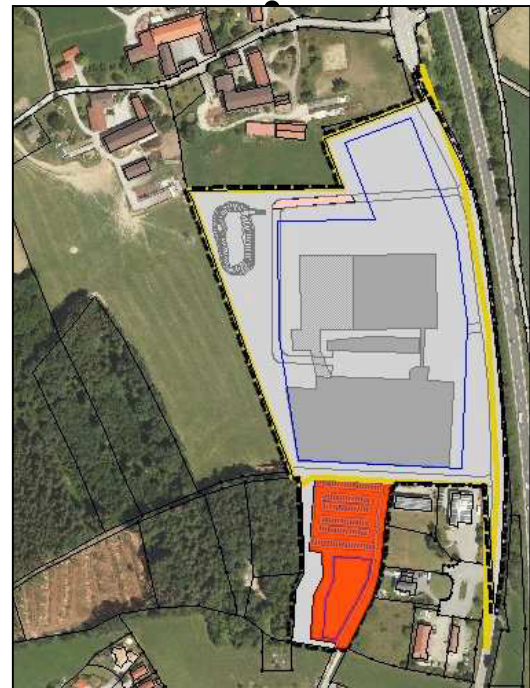
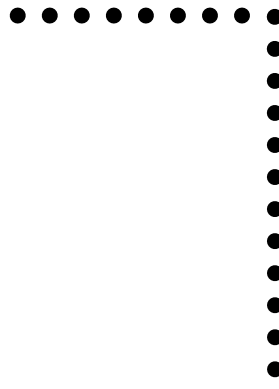
Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach wurde von der ACCON GmbH, Greifenberg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht-Nr.: ACB-0920-9368/02 vom 04.09.2020), welche in einer Geräuschkontingentierung mündete. „Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass bei regelkonformem Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sicher eingehalten werden.“ (ACCON GmbH, Greifenberg, 04.09.2020). Das Gutachten liegt als Anlage bei.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach



Tel.: 08509/9009-0 Fax 08509/9009-50  
E-Mail: [info@tiefenbach.bayern.de](mailto:info@tiefenbach.bayern.de)  
Internet: [www.gemeinde-tiefenbach.de](http://www.gemeinde-tiefenbach.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 13.05.2020  
Geändert am: 23.07.2020  
Geändert am: 18.09.2020  
Geändert am: 15.10.2020



**Inhalt**

1.	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt- relevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	18
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	19
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	19
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	23
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	23
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau- und anlagebedingt)	24
2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Bodenabtrag und Überbauung (anlagebedingt)	24
2.3.3	Verdichtung von Böden (betriebsbedingt)	24
2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	24
2.3.5	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)	25
2.3.6	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)	25
2.3.7	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	25
2.3.8	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	25
2.3.9	Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)	25
2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)	25
2.3.11	Wechselwirkungen	25
2.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	25
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	27
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	28
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	28
6.1	Verfahren und Methodik	28
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Aus- wirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	28
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	28
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	29

Anhang

- Karte 1: Bestand, Bewertung
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf
- Karte 3: Ausgleichsplan

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau, hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof 1“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und zugleich die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes zu schaffen.

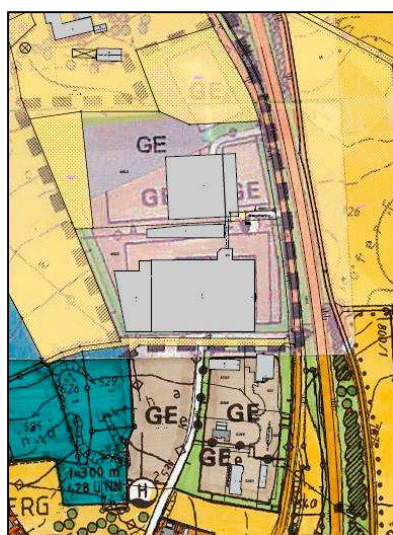
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,34 ha.

In Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Dabei ist zu überprüfen, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.<sup>1</sup>

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

Der Bebauungsplan „Hof 1“ wird mit dem Ziel geändert und erweitert, die überbaubaren Flächen, die Freilagerflächen sowie die innere Erschließung neu zu ordnen: Zum einen ist der Anbau einer Halle an eine bestehende Halle geplant, zum anderen soll die bestehende Umfahrung verlegt werden. Des Weiteren ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden geplant, um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkplatzes zu schaffen. Darüber hinaus soll im südlichen Geltungsbereich ein Bauraum für ein weiteres Gebäude verankert werden. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner 1. und 2. Änderung verankerte Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen werden an die neue Planungssituation dergestalt angepasst, dass weiterhin eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt ist.

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



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach vom 02.11.2004, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 13, rechtswirksam seit 07.01.2019 stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, teilweise mit Gebietseingrünung dar.

*Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach*

Für den Geltungsbereich sind keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

<sup>1</sup> vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ überplant waren, sind für die Beschreibung des Bestandes im Hinblick auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die dort getroffenen Festsetzungen maßgeblich.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Auf der Basis einer Luftbilddauswertung, einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt im April 2020), von Informationen der Unteren Naturschutzbehörde Passau sowie unter Berücksichtigung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes, kann das Plangebiet in folgende Einheiten unterteilt werden: Mit Ausnahme des südlichen Bereiches 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 entsprechenden Pflanzgeboten belegt.

Im südlichen Erweiterungsbereich zeichnet sich der aktuelle Zustand für Arten und Lebensräume durch mäßig artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland aus. Unter anderem sind gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde Passau folgende Arten zu verzeichnen: Galium album (Weißes Labkraut), Lotus cotniculatus (Gewöhnlicher Homklee), Vicia spec (Wicke), Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut), Pimpinella major (Große Bibernelle), Campanula patula (Wiesen-Glockenblume).

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich ein in Natura vorhandenes und in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetztes Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken einschließlich der es umgebenden Grünflächen ist in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes zudem als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt teilweise versiegelten Flächen ebenso wie intensiv gepflegten Grünflächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie I). Dem mäßig artenreichen, mäßig extensiv genutzten Grünland im südlichen Erweiterungsbereich kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume zu (Kategorie I-II). Das Regenrückhaltebecken einschließlich der es umgebenden Gehölze hat eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kategorie II). Dagegen kommt den überbaubaren Flächen keine Bedeutung zu.

#### Artenschutzrechtliche Aspekte:

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist keine Strukturen auf, welche artenschutzrechtlich relevant sein könnten. Demzufolge werden durch die Bebauung keine der in § 44 BNatSchG dargestellten Verbotstatbestände ausgelöst.

**Boden und Geologie:** Im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen wurde von der IFB Eigenschenk GmbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (30.01.2020): „Aufgrund der vorherrschenden Geologie ist an der Oberfläche mit metamorphen Diatexiten aus dem Karbon bzw. deren Verwitterungsresten (Zersatzböden) zu rechnen. Weiterhin können quartäre Talfüllungen auftreten, welche aus Lehm und Sand mit kiesigen Bestandteilen bestehen. Die Ergebnisse der Erkundungen haben diese geologischen Verhältnisse überwiegend bestätigt. [...] Da im gesamten Untersuchungsgebiet bindige Böden bzw. Böden mit bindigen Bestandteilen auf dem Festgestein zu erwarten sind, ist eine Versickerung nicht möglich.“

Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Boden zu. Dagegen haben die versiegelten bzw. aufgrund der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ versiegelbaren Bereiche keine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

**Wasser:** Bei der durchgeführten Bodenuntersuchung (s. o.) wurde Bodenwasser angetroffen. Das Grundwasser stand bei 1,4 m und 2,2 m u. GOK an. „Die angetroffenen Bohrwasserstände sind keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper zuzuordnen. Es handelt sich um Schichtenwasser oder Stauwasser, welches lokal begrenzt vorhanden ist. Dabei ist nicht auszuschließen, dass dieses nur zeitweise, z. B. nach stärkeren oder lang anhaltenden Niederschlägen, vorhanden ist.

Dies bedeutet auch, dass sich im Untersuchungsgebiet auf gering durchlässigen Schichten zeitweise lokal begrenztes Schichtenwasser bilden kann, auch an bisher nicht erkundeten Stellen.

Aufgrund des durchlässigen Auffüllungsmaterials ist im Bereich der geplanten Lagerhalle voraussichtlich nicht mit Schichtenwasser in bauwerksrelevanter Tiefe zu rechnen.“ (Eigenschenk GmbH, 30.01.2020)

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes ist temporär wasserführend.

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

**Klima und Luft:** Dem Plangebiet kommt im südlichen 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), die versiegelten und versiegelbaren Bereiche stellen eine Vorbelastung des Lokalklimas dar.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Das bestehende Gewerbegebiet stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. 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 mit umgebender Bepflanzung in Erscheinung.

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



*Bild 1: Blick auf das bestehende Gewerbegebiet Richtung Süden; im Anschluss an die bestehende Halle ist eine Röhrenhalle geplant.*

*Bild 2: Blick auf den bestehenden Ladehof Richtung Norden; in diesem Bereich ist eine neue Umfahrung geplant.*



*Bild 3: Blick auf den im Westen des Plangebietes gelegenen Parkplatz mit Randeingrünung*

*Bild 4: Blick Richtung Süden auf die an das Plangebiet angrenzende Gewerbestraße im Übergang zum bestehenden Parkplatz*



*Bild 5: Blick Richtung Nordwesten auf das bestehende Gewerbegebiet mit Randeingrünung, im Vordergrund landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welcher die Errichtung eines Parkplatzes geplant ist.*

*Bild 6: Blick Richtung Osten auf einen landwirtschaftlichen Weg; links das bestehende Gewerbegebiet mit Randeingrünung, rechts der Bereich, auf welchem der Parkplatz entstehen soll.*





Bild 7: Blick Richtung Norden, im Hintergrund das bestehende Gewerbegebiet mit Randeingrünung, im Vordergrund der Bereich des geplanten Parkplatzes. Der bestehende Weg im Osten soll als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Bild 8: Blick auf den Bereich des geplanten Parkplatzes Richtung Süden, wo ergänzend und vom zukünftigen Parkplatz abgesetzt, ein weiterer Bauraum vorgesehen wird.

**Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)**

Schutzgut	Bedeutung der Flächeneinheit für Natur und Landschaft (aufgrund der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ bzw. aufgrund des aktuellen Bestandes im südlichen Bereich)			
	Intensiv genutzte Grünflächen	Mäßig artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland	Regenrückhaltebecken mit umgebenden Gehölzen	Versiegelte bzw. aufgrund der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes versiegelbare Bereiche
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Wasser	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Klima und Luft	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	
<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>geringe Bedeutung</b>	<b>geringe bis mittlere Bedeutung</b>	<b>mittlere Bedeutung</b>	<b>keine Bedeutung</b>

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 Ortschaft 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. Dem südlichen Erweiterungsbe- reich kommt für das Schutzgut Mensch aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktions-

fläche zu.

## 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, werden als eingriffsneutrale Flächen ausgegrenzt.

Im Falle der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ sind folgende Bereiche eingriffsneutral:

- Überbaubare Flächen gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des BPL "Hof 1"
- Rahmengrün, Gebietseingrünung
- Regenrückhaltebecken mit umgebenden Gehölzen

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

- Flächen der zukünftigen Umfahrung, welche als Grünflächen in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt waren,
- Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die teilweise versiegelt werden können (GRZ 0,8) bzw. deren Relief verändert wird.

Die einzelnen Flächeneinheiten sind Karte 2 „Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf“ zu entnehmen.

## 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
<b>Tiere / Pflanzen Lebensräume</b>	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
<b>Fläche und Boden</b>	2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Bodenabtrag und Überbauung	○	●●	○
	2.3.3	Verdichtung von Böden	●	○	○
<b>Wasser</b>	2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
<b>Klima/Luft</b>	2.3.5	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	○	●	○
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	2.3.6	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	○	●●	○
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	2.3.7	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Mensch	2.3.8	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
	2.3.9	Erhöhung der stofflichen Immissionen	○	○	●
	2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr	○	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.11	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.12	keine Kumulierung	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

### Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

#### 2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau - und anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen durch die geplanten Gewerbebauten sowie durch Stellplatz- und Verkehrsflächen mäßig artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland und landwirtschaftliche Wegflächen verloren, welchen aktuell eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume zukommt. Ein Teil der gemäß der 3. Änderung erweiterbaren Gewerbeflächen geht zu Lasten von im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Zugleich wird durch geplante Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bebauung führt somit in der Gesamtschau zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna.

#### 2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Bodenabtrag und Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, welche jedoch mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltet sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

#### 2.3.3 Verdichtung von Böden (betriebsbedingt)

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)

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate jedoch gering gehalten.



### **2.3.5 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)**

Mit dem Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

### **2.3.6 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild verändert, wobei aufgrund der umliegenden Gewerbebauten und Verkehrsflächen dieses bereits vorbelastet ist. Zudem werden durch die Planung nur Flächen in Anspruch genommen, welche bereits aktuell weitgehend intensiv genutzt und somit von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild sind.

### **2.3.7 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.

### **2.3.8 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Errichtung der Gebäude 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 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes getroffene Festsetzung, dass die Gebäude der BayBO und dem BImSchG, sowie den zur Ausführung dieser Gesetze ergangenen Vorschriften, entsprechen muss (s. Festsetzung durch Text, Punkt 3) bleibt erhalten. Darüber hinaus wurde zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach von der ACCON GmbH, Greifenberg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht-Nr.: ACB-0920-9368/02 vom 04.09.2020), welche in einer Geräuschkontingentierung mündete. „Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass bei regelkonformem Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sicher eingehalten werden.“ (ACCON GmbH, Greifenberg, 04.09.2020). Das Gutachten liegt als Anlage bei.

### **2.3.9 Erhöhung der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)**

Mit dem Bau und dem Betrieb der neu geplanten Anlagen wird der Verkehr zunehmen. Damit verbunden ist eine Mehrung der mit dem Verkehr in Zusammenhang stehenden gasförmigen und stofflichen Immissionen (z.B. NO<sub>x</sub>, CO<sub>2</sub>, Ruß). Die zeitlich begrenzten, baubedingten Immissionen sind gegenüber den betriebsbedingten zu vernachlässigen.

### **2.3.10 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)**

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom Gewerbegebiet in den öffentlichen Straßenraum.

### **2.3.11 Wechselwirkungen**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

### **2.3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

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

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind:

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

- Konzentration der Bebauung auf Flächen, welche keine besonderen Bedeutungen für Arten und Lebensräume aufweisen und welche an das bestehende Gewerbegebiet anschließen
- Sockellose Zäune

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Erhalt von versickerungsfähigen Böden in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie im Bereich der Stellplätze
- Erhalt des begrüntem Regenrückhaltesbeckens

#### **Schutzgut Klima / Luft**

- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Inanspruchnahme von Flächen, welche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen und welche im Anschluss an bereits bestehende Gewerbebauten liegen
- Festsetzungen zur Baugestalt, welche eine Anbindung an die bestehenden Bauten sowie eine Einbindung in die Umgebung sicherstellen
- Festsetzung zur Unzulässigkeit von Großflächenwerbungen und Lichtwerbungen

#### **Grünordnerische Maßnahmen**

- Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes mit detaillierten Festsetzungen zur Pflanzenart, Pflanzenquantität und -qualität
- Festsetzung zur Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung sowie die Konzentration der Bauflächen auf Flächen mit weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Aufgrund der aktuellen Bedeutung des Plangebietes sowie des mit der Bebauung in Verbindung stehenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (Typ A) liegen die Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I bzw. A I - A II vor, wobei die gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits überbaubaren Flächen und sonstige Flächen, welche nicht verändert werden, als eingriffsneutrale Flächen zu werten sind, für welche kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

In der Gesamtschau löst die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof 1“ bei einer Eingriffsfläche von 7.434 m<sup>2</sup> ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von gesamt 4.374 m<sup>2</sup> aus (s. Karte 2).

#### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“, Gemeinde Tiefenbach werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

auf einer 7.057 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1178, Gemarkung Haselbach realisiert.

Bei der Teilfläche handelt es sich teils um Waldflächen, teils um Offenlandflächen, welche wie folgt zu entwickeln sind:

Die ehemals mit Fichten bestockten Waldbestände wurden aufgrund von Käferbefall bereits eingeschlagen. Diese sind auf einer Breite von etwa 10 m beiderseits des Bachlaufes in einen standortgerechten Schwarzerlenauwald umzuwandeln. Die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) ist durch Pflanzung einzubringen. Als Begleitbaumart ist die Traubenkirsche (*Prunus padus*) in geringeren Anteilen beizumischen. Auf die Pflanzung von Eschen (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund des Eschentriebsterbens verzichtet.

In den außerhalb der Bachau gelegenen Hangbereichen ist ein standortgerechter Laubwald zu entwickeln. Als Hauptbaumarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen. Als Begleitbaumart sind Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) beizumischen.

Im Osten der Ausgleichsfläche befindet sich bereits ein Schwarzerlen-Bestand entlang des Baches. Dieser ist langfristig zu erhalten und durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten. Im Bereich des nitrophytischen Staudensaums im Unterwuchs sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Vorgesehen ist eine einschürige Herbstmahd einschließlich Mähgutabfuhr, wobei jedes Jahr nur 50 % des Saumbereiches zu mähen sind und die anderen 50 % bis zum nächsten Jahr stehen bleiben, damit die Pflanzenstängel Insekten und Schmetterlingen als Habitate dienen können. Jede Teilfläche ist somit einmal alle 2 Jahre zu mähen. Wenn das Entwicklungsziel (artenreiche, feuchte Staudenflur im Unterwuchs) erreicht ist, kann die Mahdfrequenz entsprechend reduziert werden (z. B. Mahd alle 3-5 Jahre, alternierend).

Der aktuell als Intensivgrünland genutzte Bereich entlang des Bachlaufes ist außerhalb der Waldflächen auf einer Breite von etwa 10 m in einen artenreichen, feuchten Saumbereich zu überführen. Der Bach soll sich in diesem Bereich frei entwickeln können, so dass sich Mäander und Uferanbrüche ausbilden. Zur Entwicklung eines Gras-Krautsaumes ist keine Ansaat vorgesehen, da die gewünschten Zielarten wie Mädesüß, Seggen und Binsen bereits ansatzweise vorkommen. Es ist jedoch eine regelmäßige Pflegemahd erforderlich. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche zur Aushagerung 2 x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem 6. Jahr ist die Pflege auf eine 1-schürige Mahd zu reduzieren. Jährlich wechselnd sind jeweils 20 - 30 % des Saumbereiches von der Mahd auszunehmen und erst im Folgejahr zu mähen (alternierende Mahd). Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmen, u. a. Pflanzqualitäten und Pflanzabstände werden vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt.

Da gemäß Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Herr Kiefl) im Körperschaftswald im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ein Laubholzanteil von mindestens 50 % vorzusehen ist, kann bei einer Entwicklung von einem reinen Laubwald nur ein Flächenanteil von 50 % in die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingestellt werden.

Demzufolge wird dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von 4.374 m<sup>2</sup> durch Zuordnung einer 7.057 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 1178, Gemarkung Haselbach vollumfänglich Rechnung getragen (s. Karte 3 „Ausgleichsplan“).

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen und zugleich eine Durchgrünung der

geplanten Stellplätze und Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet mit seinen derzeitigen Nutzungen erhalten. Ein besonderes Biotopotential lässt sich für die Fläche bei Beibehalten der derzeitigen Nutzung nicht feststellen.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c 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“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

##### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

#### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Die Gemeinde Tiefenbach hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hof 1“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden zu schaffen und zugleich die innere Erschließung des Gewerbegebietes neu zu ordnen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

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

Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 4.374 m<sup>2</sup> ermittelt. Diesem wird Rechnung getragen, indem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 7.057 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1178, Gemarkung Haselbach, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden. Durch die Maßnahmen werden standortgerechte Wälder sowie bachbegleitende Saumbereiche entwickelt.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.



Die Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche würdigt, dass im Körperschaftswald bereits im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft ein Laubholzanteil von mindestens 50 % vorzusehen ist, so dass die Waldflächen nur mit einem Flächenanteil von 50 % in die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz eingestellt werden.

### **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**






Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr.: ACB-0920-9368/02, 04.09.2020: Schalltechnische Untersuchung: Geräuschkontingentierung für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ der Gemeinde Tiefenbach und Prüfung der geplanten Betriebserweiterung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Gemeinde Tiefenbach: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach
- IFB Eigenschenk GmbH (30.01.2020): Geotechnischer Bericht: Baugrunduntersuchung zur Erweiterung der bestehenden nördlichen Lagerhalle, Tiefenbach bei Passau, Projekt Nr. 2019-3150

## 1. Bestand in Natura

-  Landwirtschaftlich mäßig artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland - Kat. I-II
-  Landwirtschaftlicher Weg - Kat. I



## 2. Bestand gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des BPL "Hof 1"

-  Rahmengrün - Kat. I
-  Gebietseingrünung - Kat. I
-  Regenrückhaltebecken - Kat. II
-  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - Kat. II
-  Überbaubare Flächen - Kat. 0

## 3. Bewertung

- Kat. 0** Keine Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. I** Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
- Kat. II** Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

## 4. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1"
-  Grenze des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1"

## Umweltprüfung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1", Gemeinde Tiefenbach

Karte 1: Bestand und Bewertung

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach



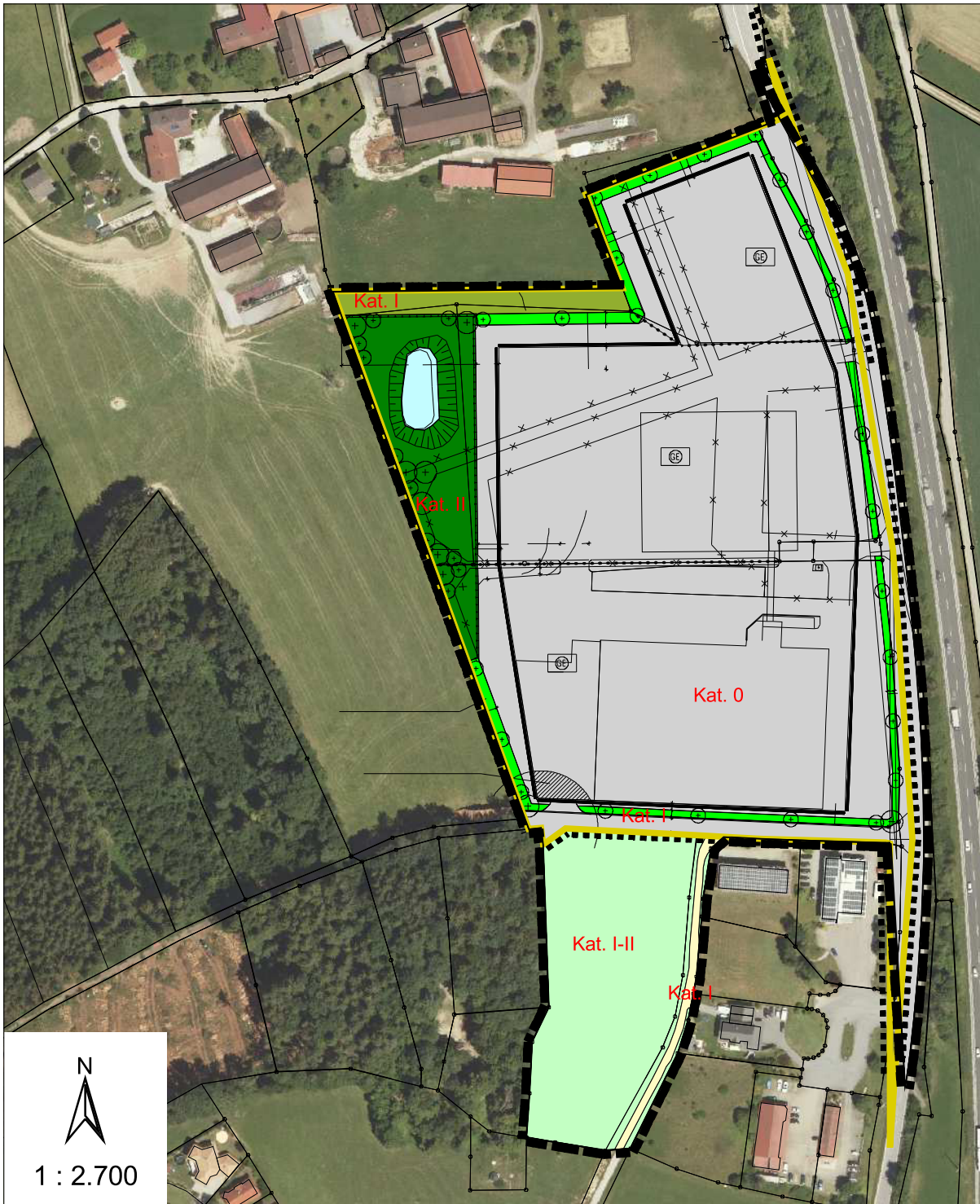
Tel.: 08509/9009-0  
Fax 08509/9009-50  
E-Mail: [info@tiefenbach.bayern.de](mailto:info@tiefenbach.bayern.de)  
Internet: [www.gemeinde-tiefenbach.de](http://www.gemeinde-tiefenbach.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseraich 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Stand: Oktober 2020



1 : 2.700


## 1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

 Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft = Beeinträchtigungsintensität A I

Ausgleichsbedarf:  $433 \text{ m}^2 \times 0,4 = 173 \text{ m}^2$

 Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft = Beeinträchtigungsintensität A I - A II


Ausgleichsbedarf:  $7.001 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.201 \text{ m}^2$


 Eingriffsneutrale Flächen  
(Flächen, die durch die geplante Bebauung keine negativen Veränderungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren):

- Überbaubare Flächen gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des BPL "Hof 1"
- Rahmengrün, Gebietseingrünung,
- Regenrückhaltebecken mit umgebenden Gehölzen
- Bestehende Straße

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf gesamt:  $4.374 \text{ m}^2$

## 2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1"

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

## Umweltprüfung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1", Gemeinde Tiefenbach

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach



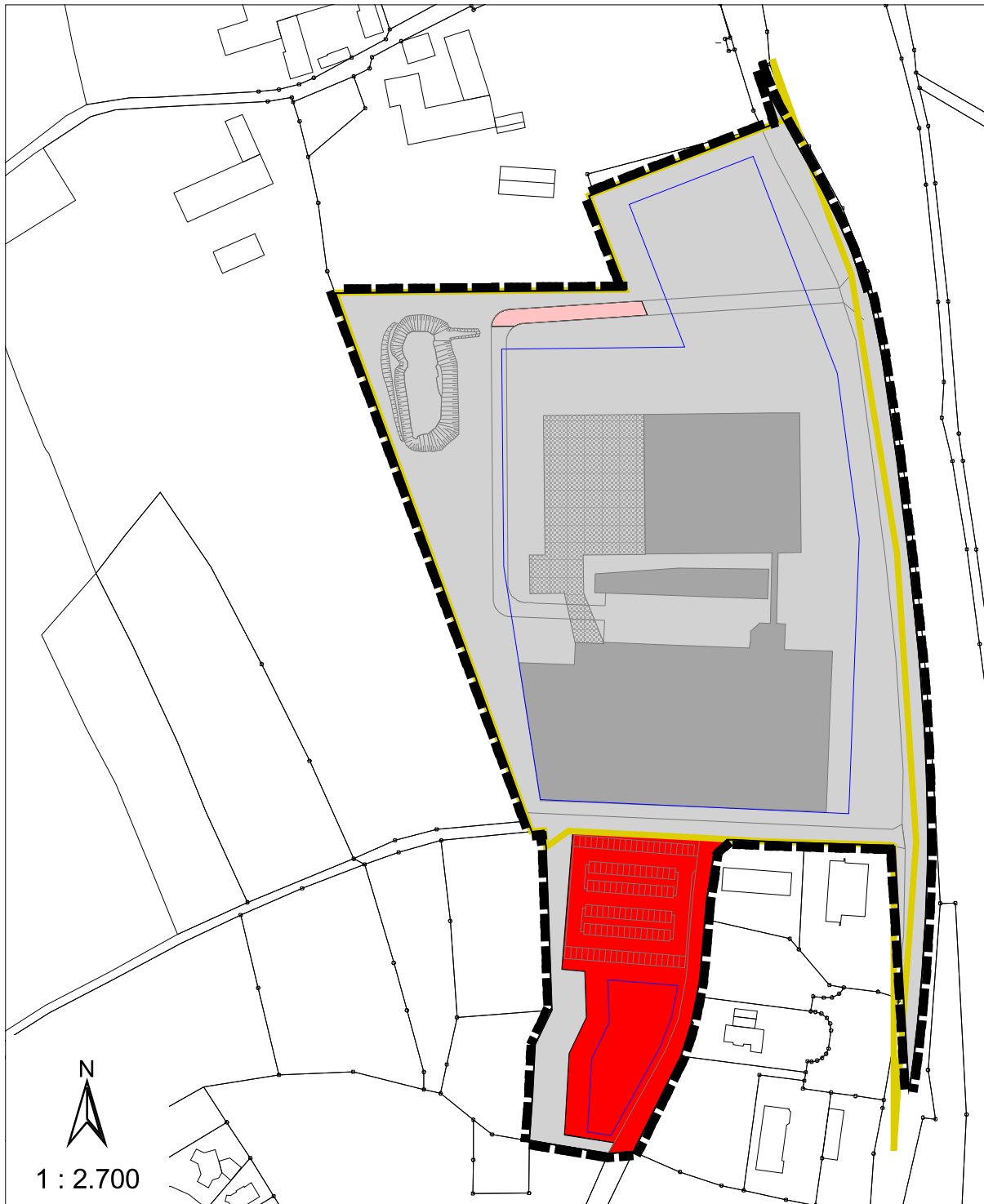
Tel.: 08509/9009-0  
Fax 08509/9009-50  
E-Mail: [info@tiefenbach.bayern.de](mailto:info@tiefenbach.bayern.de)  
Internet: [www.gemeinde-tiefenbach.de](http://www.gemeinde-tiefenbach.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf

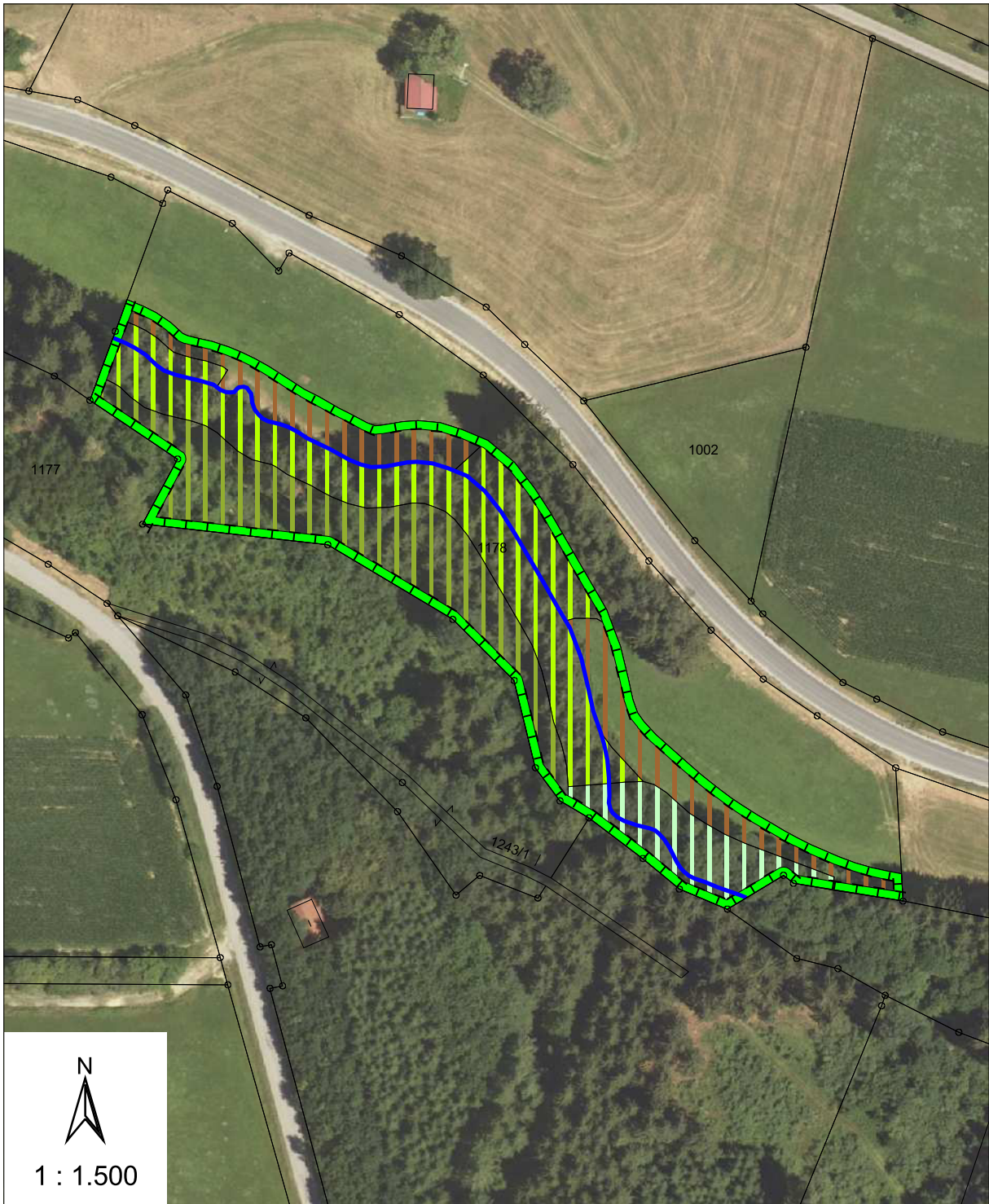


Tel.: 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)


Stand: Oktober 2020




1 : 2.700





## Umweltprüfung

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche von Fl.Nr. 1178, Gem. Haselbach, Flächengröße: 7.057 m<sup>2</sup>)


### Ziele und Maßnahmen für Waldflächen

 Waldumbau von Fichtenforst in standortgerechten Schwarzerlen-Auwald entlang des Bachlaufes, Pflanzung von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Flächengröße: 2.442 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.221 m<sup>2</sup>)

 Waldumbau von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald im Hangbereich. Pflanzung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) als Hauptbaumarten und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) als Begleitbaumarten  
Flächengröße: 2.111 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.056 m<sup>2</sup>)

 Erhalt und Optimierung des vorhandenen Schwarzerlen-Bestandes, Aufwertung des nitrophytischen Staudensaumes im Unterwuchs durch entsprechende Pflegemaßnahmen (einschürige alternierende Herbstmahd mit Mähgutabfuhr)  
Flächengröße: 814 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 407 m<sup>2</sup>)

### Ziele und Maßnahmen für Offenlandflächen

 Entwicklung eines artenreichen, feuchten Saumbereiches entlang des Bachlaufes außerhalb der Waldflächen, Aushagerung durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr über 5 Jahre, ab dem 6. Jahr Reduktion auf 1-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr, alternierende Mahd (keine Mahd auf einer Fläche von 20-30 %, jährlich wechselnd), Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.  
Flächengröße: 1.690 m<sup>2</sup> (anrechenbar: 1.690 m<sup>2</sup>)

### Sonstiges

*Die Maßnahmen werden im Detail vor Durchführung mit der UNB und dem AELF abgestimmt.*

 Bestehender Bachlauf

## Umweltprüfung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Hof 1", Gemeinde Tiefenbach

Karte 3: Ausgleichsplan

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstraße 2  
94113 Tiefenbach



Tel.: 08509/9009-0  
Fax 08509/9009-50  
E-Mail: [info@tiefenbach.bayern.de](mailto:info@tiefenbach.bayern.de)  
Internet: [www.gemeinde-tiefenbach.de](http://www.gemeinde-tiefenbach.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseraich 16  
82549 Königsdorf



Tel.: 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Stand: Oktober 2020



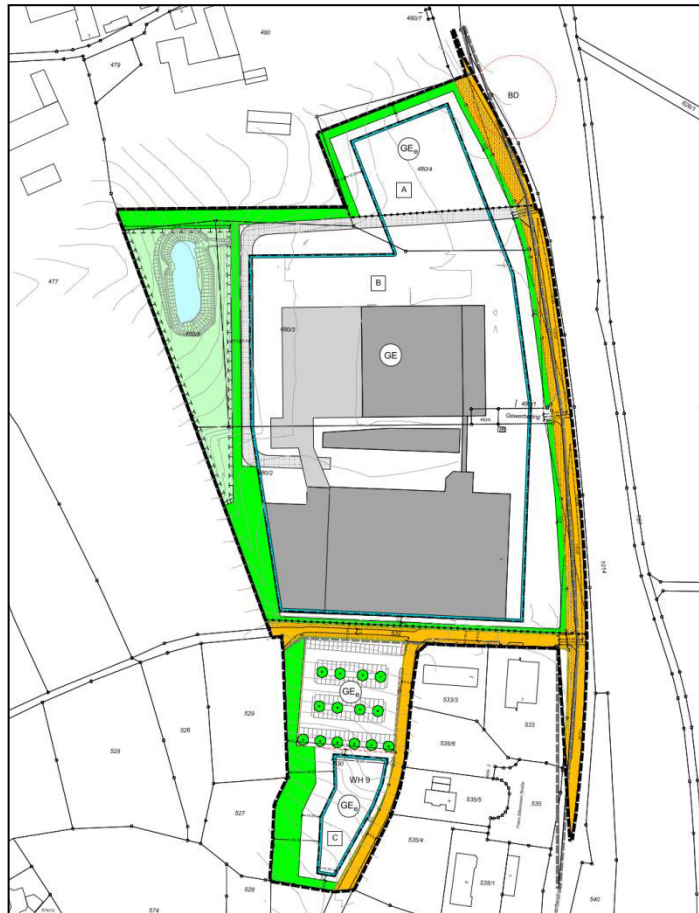
1 : 1.500



# Anlage

## Schalltechnische Untersuchung

### Geräuschkontingentierung für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ der Gemeinde Tiefenbach und Prüfung der geplanten Betriebserweiterung



Auftraggeber:

Gienger Passau KG  
Gewerbering 1  
94113 Tiefenbach

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Robert Gerstbrein

Bericht-Nr.: ACB-0920-9368/02

Datum: 04.09.2020

**Titel:** Schalltechnische Untersuchung  
Geräuschkontingentierung für die 3. Änderung des Be-  
bauungsplans „Hof 1“ der Gemeinde Tiefenbach und Prü-  
fung der geplanten Betriebserweiterung

**Auftraggeber:** Gienger Passau KG  
Gewerbering 1  
94113 Tiefenbach

**Auftrag vom:** 31.08.2020

**Bericht-Nr.:** ACB-0920-9368/02

**Umfang:** 22 Seiten

**Datum:** 04.09.2020

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. (FH) Robert Gerstbrein

---

**Inhalt**

<b>1 Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Situation und örtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Beurteilungsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeines .....	6
3.2 DIN 18005 .....	7
3.3 TA Lärm.....	8
3.4 DIN 45691 .....	10
3.5 Immissionsorte .....	10
<b>4 Geräuschkontingentierung.....</b>	<b>11</b>
4.1 Berechnungsgrundlagen .....	11
4.2 Bestandssituation und geplante Entwicklung.....	11
4.2.1 Bestehende Betriebe – außerhalb des Plangebiets.....	11
4.2.2 Bestehende Betriebe – innerhalb des Plangebiets.....	11
4.3 Kontingente.....	12
<b>5 Prüfung der geplanten Betriebserweiterung von GIENGER .....</b>	<b>15</b>
5.1 Beschreibung.....	15
5.2 Emissions-Ansätze.....	15
5.3 Schallimmissionen .....	16
5.3.1 Betrieb .....	16
5.3.2 Kurzzeitige Geräuschspitzen .....	17
5.3.3 Seltene Ereignisse.....	17
5.3.4 Betrieblich bedingter Verkehr auf öffentlicher Straße .....	17
5.4 Fazit .....	17
<b>6 Textvorschläge für den Bebauungsplan .....</b>	<b>18</b>
6.1 Festsetzungen .....	18
6.2 Begründung .....	19
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>20</b>
<b>Anhang: Berechnungsmodell .....</b>	<b>21</b>

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

In Tiefenbach (Kreis Passau) soll das Gewerbegebiet Hof erweitert werden. Die Gienger Passau KG (GIENGER) möchte neue Stellplätze errichten. Hierzu soll der Bebauungsplan „Hof 1“ geändert werden (3. Änderung). Bezüglich des Schallimmissionsschutzes soll eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das Plangebiet durchgeführt werden und die Konformität der geplanten Betriebserweiterung von GIENGER diesbezüglich geprüft werden.

Die ACCON GmbH ist mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

## **2 Situation und örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesstraße B 85, südlich des Weilers Hof und nördlich des Ortsteils Schwaiberg. GIENGER ist ein Fachgroßhandel für Haustechnik. In näherer Umgebung befindet sich bestehende, schützenswerte Wohnbebauung.

Bild 1 zeigt das Plangebiet und die umliegenden, maßgeblichen Immissionsorte.

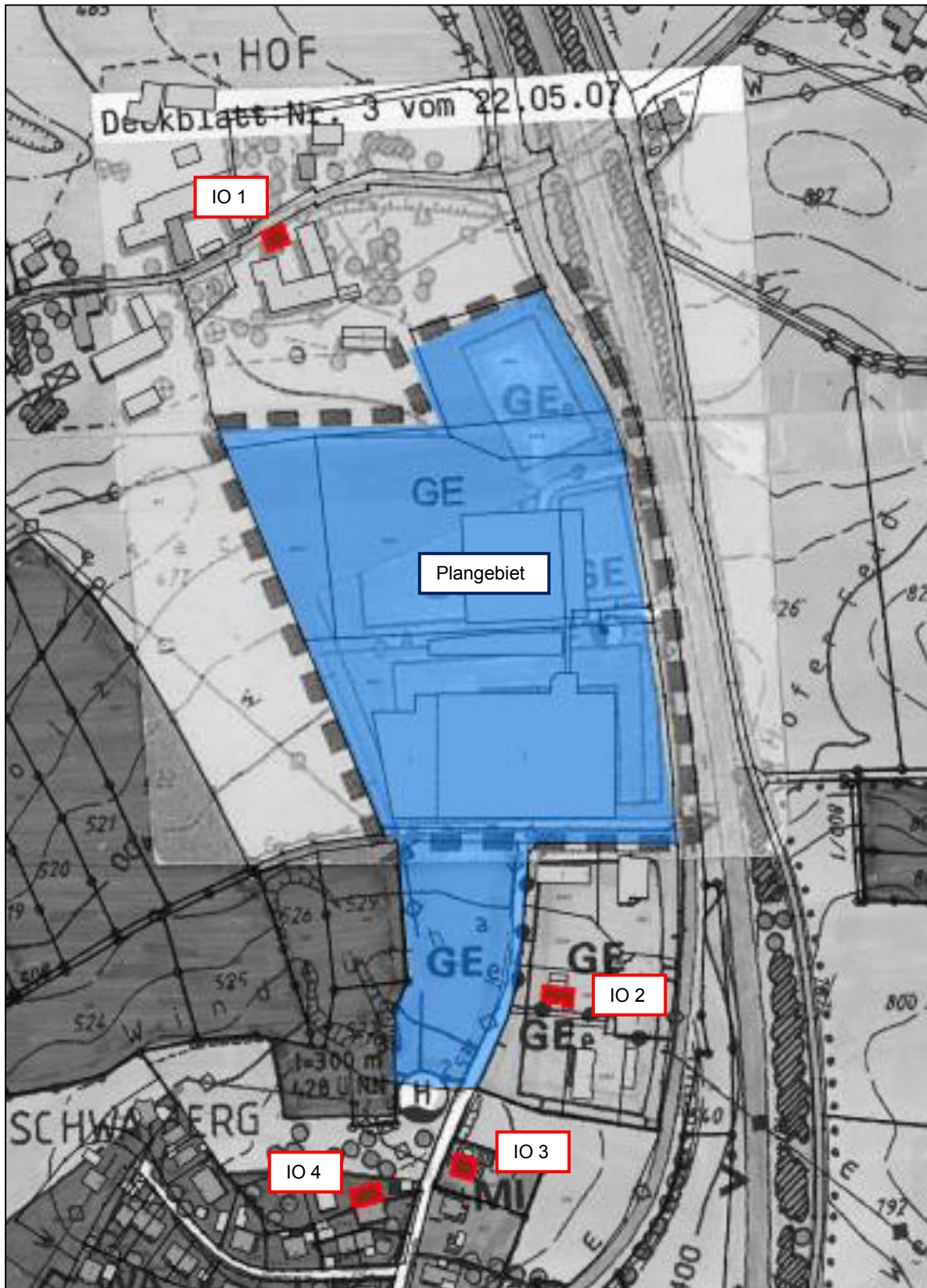


Bild 1: Übersichtsplan mit skizzierten Plangebiet und Immissionsorten

### 3 Beurteilungsgrundlagen

#### 3.1 Allgemeines

Im Bauleitplanverfahren ist in erster Linie die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ [1] zu nennen, die ihrerseits in Bezug auf gewerblich bedingte Geräusche auf die TA Lärm [2] verweist. Die in diesen Regelwerken genannten Orientierungs- und Richtwerte werden für die Beurteilung der vom Plangebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen im Umfeld des Plangebiets einerseits, sowie andererseits zur Beurteilung der auf das Plangebiet von außen einwirkenden gewerblich bedingten Geräusche verwendet.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der Bauleitplanung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln.

Ein Instrument dies zu gewährleisten und rechtlich umzusetzen ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf Einwirkungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Norm DIN 45691 [3] legt das Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete fest und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung.

### 3.2 DIN 18005

Schallschutzbelange werden in der Bauleitplanung durch die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ [1] konkretisiert. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 [4] sind bei der Bauleitplanung in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1

Nutzungsart	Orientierungswert [dB(A)]	
	tags	nachts
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	35 / 40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	40 / 45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	40 / 45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45 / 50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	50 / 55
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

*Anmerkung: Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.*



### 3.3 TA Lärm

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm [2]) vom 26.08.1998. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Für die Summe der Geräuscheinwirkungen aus bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen (Vorbelastung) und den Geräuschen geplanter Anlagen gelten die Immissionsrichtwerte (IRW) der folgenden Tabelle. Die IRW beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, Ziffer 6.1

Gebietsnutzung im Einwirkungsbereich	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) urbane Gebiete	63	45
d) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
e) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags            06:00 - 22:00 Uhr
- nachts        22:00 - 06:00 Uhr

Die IRW gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 01:00 - 02:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die in Tabelle 2 genannten Werte um nicht mehr als 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts überschreiten.

**Seltene Ereignisse** stellen einen lautereren Betrieb dar, welcher dazu führt, dass die IRW nach Tabelle 2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können. Für sie sind in Gebieten nach Tabelle 2, Buchstaben b bis g IRW von 70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts zulässig. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese IRW in Gebieten Buchstabe b um nicht mehr als 25 dB(A) tags / 15 dB(A) nachts überschreiten, in Gebieten Buchstabe c bis g um nicht mehr als 20 dB(A) tags / 10 dB(A) nachts. Seltene Ereignisse dürfen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten.

Bei der Bestimmung des Beurteilungspegels sind folgende **Zuschläge** zu berücksichtigen:

- Für nachfolgend aufgeführte Zeiten ist in Gebieten nach Tabelle 2, Buchstaben e bis g ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit  $K_R$  von 6 dB zu berücksichtigen:
 

▪ an Werktagen	06:00 – 07:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr
▪ an Sonn- und Feiertagen	06:00 – 09:00 Uhr
	13:00 – 15:00 Uhr
	20:00 – 22:00 Uhr
- Für die Teilzeiten, in denen aus den zu beurteilenden Geräuschmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist ein Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit  $K_T$  von (je nach Auffälligkeit) 3 dB oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche nicht ton- oder informationshaltig sind, ist  $K_T = 0$  dB.
- Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist ein Zuschlag für Impulshaltigkeit  $K_I$  von (je nach Störwirkung) 3 dB oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche keine Impulse enthalten, ist  $K_I = 0$  dB.

Zu den von der Anlage durch Mehrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen („**anlagenbezogener Verkehr**“) hervorgerufenen Geräuschmissionen führt die TA Lärm unter Ziffer 7.4 aus:

- Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Tabelle 1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit
  - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
  - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
  - und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

### 3.4 DIN 45691

In der DIN 45691 [3] werden Verfahren zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen festgelegt. Den zu kontingentierenden Flächen wird ein sogenanntes Emissionskontingent  $L_{EK}$  zugewiesen, hierbei handelt es sich um eine flächenbezogene Schalleistung [dB(A)/m<sup>2</sup>]. Dieses Kontingent wird durch einen oder mehrere maßgebliche Immissionsorte begrenzt (in der Regel der nächstgelegene Immissionsort). Die sich am jeweiligen Immissionsort berechnete Lärmbelastung wird als Immissionskontingent  $L_{IK}$  [dB(A)] bezeichnet.

Hierdurch kann es sich ergeben, dass an anderen, beispielsweise weiter entfernt liegenden Immissionsorten die Orientierungswerte unterschritten werden. Da eine stärkere Schallemission in Richtung dieser Immissionsorte mit den Orientierungswerten vereinbar ist, können sogenannte Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  vergeben werden. Zusatzkontingente werden entweder für einzelne Immissionsorte oder für einzelne Richtungssektoren vergeben.

### 3.5 Immissionsorte

Die für die Emissionskontingentierung und Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorte (IO) sowie deren Gebietseinstufung werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Bei allen Immissionsorten handelt es sich um bestehende Wohngebäude.

Tabelle 3: Immissionsorte

Bezeichnung	Grundstück Adresse	Gebietseinstufung Schutzwürdigkeit	Immissionsrichtwert [dB(A)]	
			tags	nachts
IO 1	Fl.-Nr. 480 (Gmkg. Tiefenbach) Hof 5	Dorfgebiet (MD)	60	45
IO 2	Fl.-Nr. 535/5 (Gmkg. Tiefenbach) Franz-Silbereisen-Straße 4	Gewerbegebiet (GE)	65	50
IO 3	Fl.-Nr. 537/1 (Gmkg. Tiefenbach) Schwaiberger Straße 8b	Mischgebiet (MI)	60	45
IO 4	Fl.-Nr. 574 (Gmkg. Tiefenbach) Schwaiberger Straße 8	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40

## 4 Geräuschkontingentierung

### 4.1 Berechnungsgrundlagen

Die Geräuschkontingentierung erfolgt mit dem Rechenprogramm CadnaA [5] gemäß DIN 45691 [3]. Die Immissionsberechnungen werden mittels sog. Hausbeurteilungspunkte durchgeführt. Hierbei wird über die gesamte Fassade des jeweiligen Gebäudes (= Immissionsort) ein Netz aus Immissionspunkten gelegt. Der Abstand einzelner Punkte in horizontaler Richtung beträgt dabei 5,0 m. Bei der Berechnung wurden grundsätzlich alle Stockwerke berücksichtigt. Für den EG-Punkt wurde eine Höhe von 1,5 m angenommen, für die Obergeschosse eine Stockwerkshöhe von 2,8 m. Bei der Ergebnisdarstellung wird nur der jeweils lauteste Pegel je IO angegeben.

### 4.2 Bestandssituation und geplante Entwicklung

Nachfolgend wird eine schalltechnische Einschätzung bzgl. der Bestandssituation sowie der nach derzeitigem Kenntnisstand geplanten Entwicklung im Plangebiet erarbeitet, welche als Grundlage für die Geräuschkontingentierung dient.

#### 4.2.1 Bestehende Betriebe – außerhalb des Plangebiets

An der Franz-Silbereisen-Straße befinden sich zwei Kfz-Betriebe (Plöchinger Kfz-Sachverständige GmbH & Co. KG und Kfz-Servicecenter Ralf Schilling). Laut Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) eingestuft. Das gesamte Gebiet, bestehend aus den Grundstücken mit den Flur-Nummern 533, 533/3, 535/1, 535/2, 535/4 und 535/6, wird als potentielle Vorbelastung berücksichtigt.

Die Vorbelastung des Gebiets wird durch Kontingentsflächen mit  $L_{\text{vor,tags}} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  und  $L_{\text{vor,nachts}} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  dargestellt. Diese sind entsprechend üblicher Emissionsansätzen für Kfz-Betriebe [6] [7] ausreichend dimensioniert.

#### 4.2.2 Bestehende Betriebe – innerhalb des Plangebiets

GIENGER betreibt einen Fachgroßhandel für Haustechnik mit Lager und eigenem Fuhrpark. Im Lager wird in einem 2-Schichtbetrieb (1. Schicht: 07:00 – 16:30 Uhr und 2. Schicht: 16:30 – 02:00 Uhr) mit 8 Mitarbeitern gearbeitet. Der Betrieb geht mit typischen Schallemissionen einher, u. a. Lkw-Verkehr (früheste Ausfahrten erfolgen nachts ab 04:00 Uhr), Be- und Entladetätigkeiten sowie Staplerverkehr.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Hof plant GIENGER neue Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 530 zu errichten.

Bezüglich des derzeitigen Betriebs von GIENGER sind laut den Aussagen der Gemeinde Tiefenbach und GIENGER keine Konflikte im Zusammenhang mit dem Schallimmissionsschutz bekannt.

### 4.3 Kontingente

Für die Kontingentierung wird das Plangebiet in zwei Teile A (Bestand) und B (Erweiterung) unterteilt. Die Flächen verstehen sich ohne öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen und sind in Bild 2 dargestellt.

Unter Einbeziehung der Bestandssituation werden für das Plangebiet folgende Emissionskontingente ermittelt. Die Emissionskontingente sind so gewählt, dass der Betrieb der Fa. GIENGER sicher abgebildet ist und gleichzeitig, unter Einbezug der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort IO 4 unterschritten werden.

Tabelle 4: Plangebiet - Ermittelte Emissionskontingente  $L_{EK}$

Flächen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		tags	nachts
Fläche A (Bestand)	41.000 m <sup>2</sup>	66	51
Fläche B (Erweiterung)	6.000 m <sup>2</sup>	65	50

Aus den Emissionskontingent  $L_{EK}$  lassen sich Immissionskontingente  $L_{IK}$  am jeweiligen Immissionsort berechnen. In Tabelle 5 werden die Immissionskontingente aufgeführt, womit der zulässige Geräusch-Anteil der GE-Flächen des Plangebiets an den untersuchten Immissionsorten dokumentiert wird.

Tabelle 5: Plangebiet - Ermittelte Immissionskontingente auf Basis der Emissionskontingente

Bezeichnung	Immissionsort		Immissionskontingent $L_{IK}$ [dB(A)]				
	Grundstück Adresse	IRW [dB(A)]		Fläche A		Fläche B	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	Fl.-Nr. 480 Hof 5	60	45	54,7	39,7	39,7	24,7
IO 2	Fl.-Nr. 535/5 Franz-Silbereisen-Str. 4	65	50	55,7	40,7	57,4	42,4
IO 3	Fl.-Nr. 537/1 Schwaiberger Str. 8b	60	45	51,8	36,8	51,9	36,9
IO 3	Fl.-Nr. 574 Schwaiberger Str. 8	55	40	51,0	36,0	49,6	34,6

Tabelle 6 zeigt die prognostizierte Gesamtbelastung aus den Emissionen des Plangebiets sowie der berücksichtigten Vorbelastung (siehe Abschnitt 4.2.1).

Tabelle 6: Gesamtbelastung aus Plangebiet und angesetzter Vorbelastung

Bezeichnung	Immissionsort		Lärmbelastung [dB(A)]		
	Grundstück Adresse	IRW [dB(A)]		tags	nachts
		tags	nachts		
IO 1	Fl.-Nr. 480 Hof 5	60	45	54,9	39,9
IO 2	Fl.-Nr. 535/5 Franz-Silbereisen-Str. 4	65	50	61,3	46,3
IO 3	Fl.-Nr. 537/1 Schwaiberger Str. 8b	60	45	56,0	41,0
IO 4	Fl.-Nr. 574 Schwaiberger Str. 8	55	40	54,1	39,1

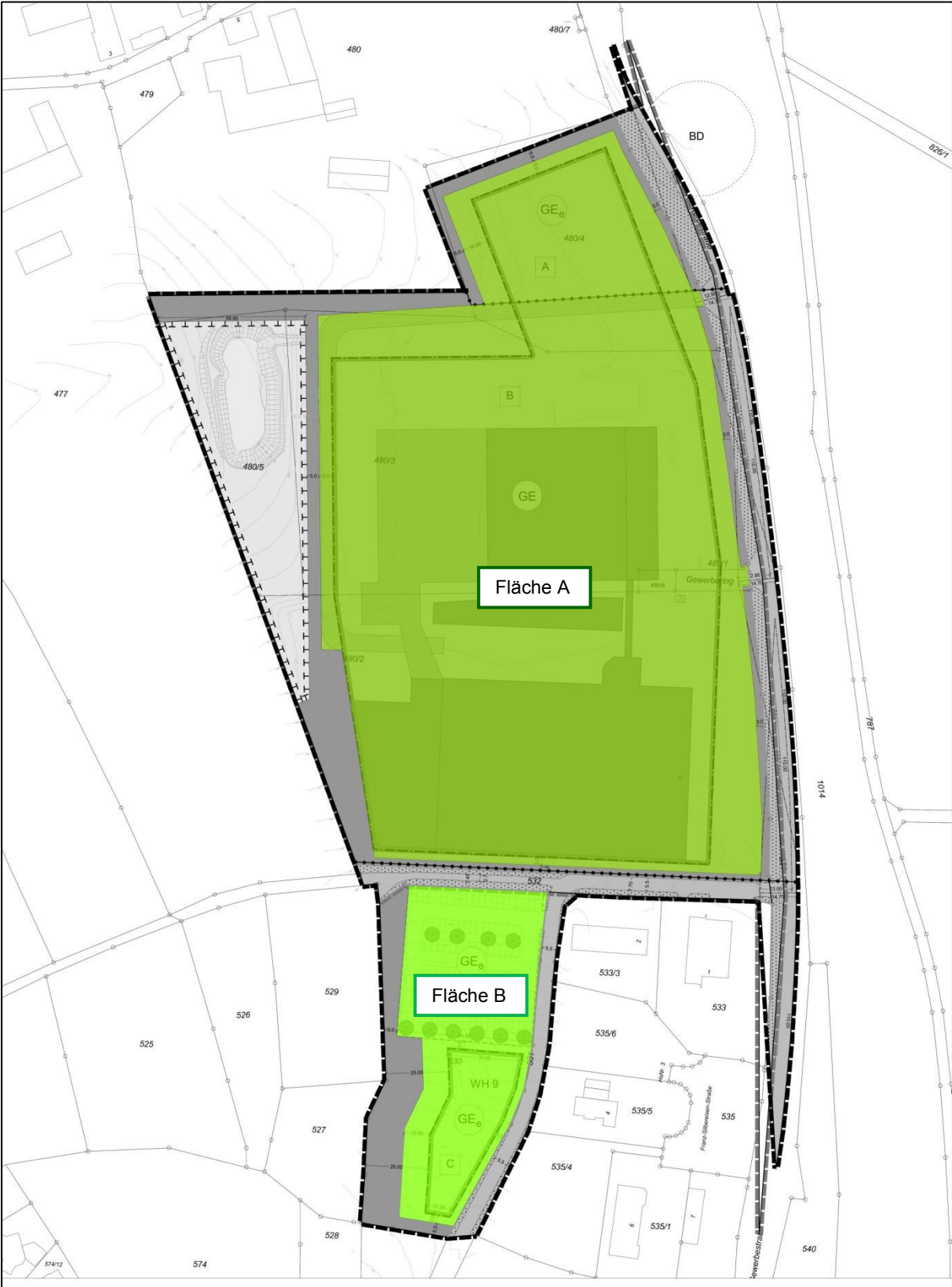


Bild 2: Plangebiet - Flächen für Geräuschkontingentierung

## 5 Prüfung der geplanten Betriebserweiterung von GIENGER

### 5.1 Beschreibung

Von GIENGER wurden Informationen zum erwarteten Verkehrsaufkommen für die neue Stellplatzfläche zur Verfügung gestellt.

- Tags
  - Montag bis Donnerstag: 80 – 100 Fahrzeugbewegungen
  - Freitag: ca. 50 Bewegungen
- Nachts
  - Montag bis Freitag: ca. 30 – 40 Fahrzeugbewegungen
  - Schichtende ca. 02:00 Uhr: ca. 8 – 10 Fahrzeugbewegungen
  - Zufahrt der Fahrer gegen 04:00 Uhr: ca. 30 Fahrzeugbewegungen

### 5.2 Emissions-Ansätze

Auf Basis der vom Betreiber zur Verfügung gestellten Daten werden Emissions-Ansätze zur sicheren Seite hin erstellt. In den folgenden Tabellen wird eine Übersicht der Schallquellen gegeben.

Tabelle 7: Emissions-Ansätze, Verkehr Mitarbeiter und Kunden

Schallquelle	Beschreibung	Emission	Quelle
<b>Pkw-Bewegungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 100 Stellplätze</li> <li>▪ Fahrzeugbewegungen               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tag: 200 davon 100 in der Ruhezeit</li> <li>▪ Lauteste Nachtstunde: 33</li> </ul> </li> </ul>	/	*)
Parkbewegungen Pkw	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammengesetztes Verfahren der Parkplatzlärmmstudie</li> <li>▪ „P+R Parkplatz“ mit <math>K_1 = 4,0</math> dB und <math>K_{PA} = 0</math> dB</li> <li>▪ Asphaltiert mit <math>K_{StrO} = 0</math> dB</li> </ul>	$L_{W,Tag} = 80,8$ dB(A) $L_{W,Ruhe} = 87,1$ dB(A) $L_{W,Nacht} = 87,1$ dB(A)	[8]
Fahrbewegungen Pkw	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zubringer zur B 85, ca. 100 m lang</li> <li>▪ Geschwindigkeit <math>v \leq 30</math> km/h</li> <li>▪ Asphaltiert, <math>D_{StrO} = 0</math> dB</li> </ul>	$L_{m,E,Tag} = 37,4$ dB(A) $L_{m,E,Ruhe} = 43,8$ dB(A) $L_{m,E,Nacht} = 43,7$ dB(A)	[9]



### 5.3 Schallimmissionen

Unter Zugrundelegung der Emissionsansätze wurden die Schallimmissionen an den Immissionsorten berechnet. Die Berechnung erfolgte mit dem Rechenprogramm CadnaA [5] gemäß DIN ISO 9613-2 [10] und RLS-90 [9]. Es werden Reflexionen bis zur dritten Ordnung berücksichtigt. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wird die meteorologische Korrektur  $C_{\text{met}} = 0$  dB gesetzt. Sofern frequenzabhängige Emissionsdaten vorliegen werden diese genutzt, bei allen übrigen Quellen wird mit der Oktavbandmittenfrequenz von 500 Hz gerechnet.

Die Berechnungen werden mittels sog. Hausbeurteilungspunkten durchgeführt. Hierbei wird über die gesamte Fassade des jeweiligen Gebäudes ein Netz aus Immissionspunkten gelegt. Der Abstand einzelner Punkte in horizontaler Richtung beträgt dabei 5,0 m. Bei der Berechnung wurden grundsätzlich alle Stockwerke berücksichtigt. Für den EG-Punkt wurde eine Höhe von 1,5 m angenommen, für die Obergeschosse eine Stockwerkshöhe von 2,8 m. Bei der Ergebnisdarstellung wird nur der jeweils lauteste Pegel je IO angegeben.

#### 5.3.1 Betrieb

Tabelle 8 zeigt die prognostizierte Lärmbelastung an den einzelnen Immissionsorten und stellt sie den Immissionsrichtwerten sowie den Immissionskontingenten gegenüber. Die Immissionskontingente werden an allen IO unterschritten.

Tabelle 8 Prognostizierte Lärmbelastung – Erweiterung Stellplätze GIENGER

Immissionsort	IRW [dB(A)]		Fläche B $L_{IK}$ [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	60	45	39,7	24,7	6,0	10,2
IO 2	65	50	57,4	42,4	37,9	42,1
IO 3	60	45	51,9	36,9	27,5	31,7
IO 4	55	40	49,6	34,6	30,3	30,5

### 5.3.2 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Übliche kurzzeitige Geräuschspitzen bei Stellplätzen ergeben sich durch das Türeenschlagen der Pkw. Die Parkplatzlärmstudie [8] formuliert Empfehlungen für den Mindestabstand zwischen dem Stellplatzrand und Immissionsort für die Nachtzeit. Tabelle 9 zeigt die empfohlenen Mindestabstände.

Tabelle 9: Empfohlene Mindestabstände zw. Stellplatzrand und Immissionsort nach Parkplatzlärmstudie

Gebietseinstufung	IRW nachts [dB(A)]	Mindestabstand [m] Stellplatznutzung Pkw
Allgemeins Wohngebiet (WA)	40	28
Dorf- und Mischgebiet (MD, MI)	45	15
Gewerbegebiet (GE)	50	6

Aufgrund der Lage der Stellplätze und der damit verbundenen Entfernung zu den nächstgelegenen Gebäuden mit schützenswerten Räumen, ist mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zu rechnen.

### 5.3.3 Seltene Ereignisse

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine im Sinne der TA Lärm beurteilungsrelevante seltene Ereignisse zu erwarten.

### 5.3.4 Betrieblich bedingter Verkehr auf öffentlicher Straße

Das Vorhaben befindet sich in einem Gewerbegebiet, eine Vermischung des betrieblich bedingten Verkehrs mit dem öffentlichen Verkehr wird sich auf der Bundesstraße B 85 ergeben, daher besteht kein Handlungsbedarf im Sinne der TA Lärm.

## 5.4 Fazit

Die geplante Betriebserweiterung von GIENGER um neue Stellplätze erfüllt die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes. Variationen der schalltechnischen Daten (z. B. Schallleistungspegel, Einwirkzeiten) sowie der beschriebenen Betriebsabläufe sind zulässig, bedürfen jedoch einer schalltechnischen Überprüfung. Eine abschließende Bewertung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

## 6 Textvorschläge für den Bebauungsplan

### 6.1 Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind auf den darin festgelegten Flächen A und B nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nicht überschreiten.

Tabelle 11: Textvorschlag Bebauungsplan – Tabelle Emissionskontingente

Flächen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		tags	nachts
Fläche A (Bestand)	41.000 m <sup>2</sup>	66	51
Fläche B (Erweiterung)	6.000 m <sup>2</sup>	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Es ist mit einer kugelförmigen ( $4 \cdot \pi \cdot r^2$ ), freien Schallausbreitung zu rechnen.

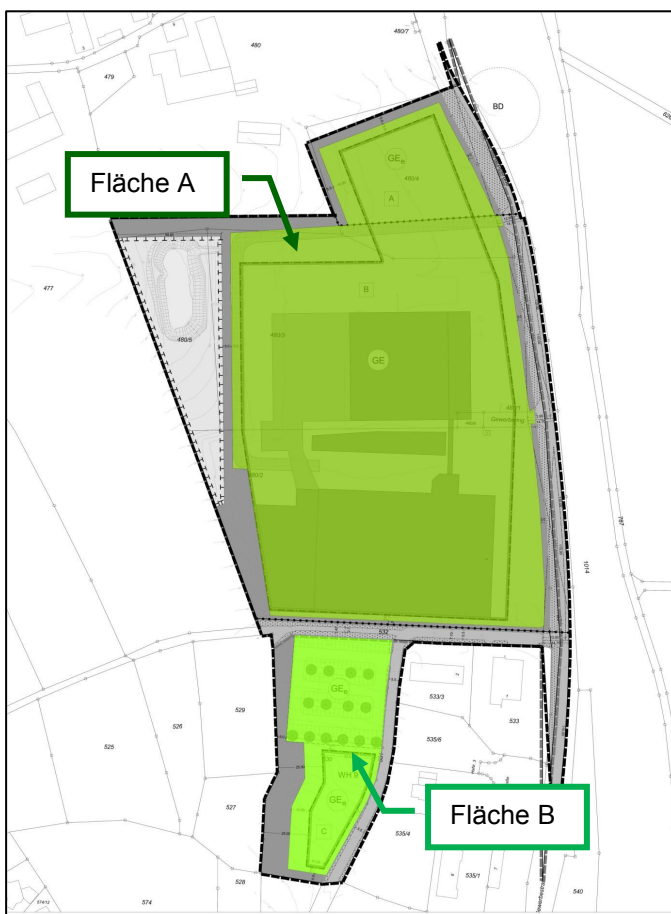


Bild 3: Textvorschlag Bebauungsplan – Bild Flächen mit Emissionskontingenten

## 6.2 Begründung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hof 1“ der Gemeinde Tiefenbach (Kreis Passau) soll das Gewerbegebiet Hof nach Richtung Süden erweitern. Gienger Passau KG möchte neue Stellplätze errichten. Die ausgewiesenen Emissionskontingente stellen sicher, dass bei regelkonformem Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sicher eingehalten werden.

Greifenberg, 04.09.2020

ACCON GmbH



Dipl.-Ing. (FH) Robert Gerstbrein



B.Sc. Korbinian Grüner

## Quellenverzeichnis

- [1] DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002-07.
- [2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998, Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- [3] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006-12.
- [4] DIN 18005-1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987-05.
- [5] CadnaA, Version 2020 MR 2, DataKustik GmbH, 2020.
- [6] Immissionsschutz / Lärmschutz, Handwerk und Wohnen - bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993/2005, TÜV Rheinland Group, 26.09.2005.
- [7] Betriebstypenkatalog, forum SCHALL, Umweltbundesamt Österreich, 2012.
- [8] Parkplatzlärmstudie - 6. Überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007-08.
- [9] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, 1990.
- [10] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2, Allgemeines Berechnungsverfahren, 1999-10.

**Anhang:            Berechnungsmodell**

## Anlage 1: Berechnungsmodell, Kontingentierungs-Quellen

Bezeichnung	Zeitraum Tag		Zeitraum Nacht		Fläche (m <sup>2</sup> )
	Lw''	Lw	Lw''	Lw	
	(dBA)		(dBA)		
Fläche A (Bestand)	66	112.1	51	97.1	41 000
Fläche B (Erweiterung)	65	102.8	50	87.8	6 000
Vorbelastung 01 (Fl.-Nr. 533+533/3+535/6)	60	97.8	45	82.8	5 900
Vorbelastung 02 (Fl.-Nr. 535/1+535/2+535/4)	60	97.1	45	82.1	5 000

## Anlage 2: Berechnungsmodell, RLS-90 Quellen

Bezeichnung	Lme			genaue Zählzeiten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.	Steig.
	Tag	Abend	Nacht	M			p (%)			Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)	(%)
Zufahrt Stellplätze	37.4	43.8	43.7	7.7	33.3	33	0	0	0	30		0	0	0

## Anlage 3: Berechnungsmodell, Parkplatz-Quellen

Bezeichnung	Lwa			Zählzeiten						Zuschläge Art		Zuschlag Fahrb
	Tag	Ruhe	Nacht	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellpl/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N			Kpa +KI	Kstro	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)				Tag	Ruhe	Nacht	(dB)	(dB)	
SP Erweiterung	80.8	87.1	87.1	1 Stellplatz	100	1	0.077	0.33	0.33	4	0	