



Dipl.-Ingenieure  
Kiendl & Moosbauer  
Büro für Bauwesen

# UMWELTBERICHT/ EINGRIFFS- AUSGLEICHSGELUNG

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf

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

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

---

Maßnahme: Bebauungs- und Grünordnungsplan  
MI- Mischgebiet Südwest  
Bäckerreut, Gemeinde Tiefenbach

Bearbeiter: Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Datum: 13.03.2014

---

Dieser Bericht umfasst 12 Seiten

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

## Vorbemerkung

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

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

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Ziele und Darstellung

#### 1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Gemeinde Tiefenbach hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mischgebiet Bäckerreut Südwest“ für die Fläche der Flurnummern 192, 192/1, 192/2, 193, 194, 195, 196 und 197, Gemarkung Tiefenbach, beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für weitere gewerbliche und Wohnbebauung zu schaffen.

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

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

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das geplante MI bereits als solches ausgewiesen, es liegt jedoch kein Bebauungsplan vor.

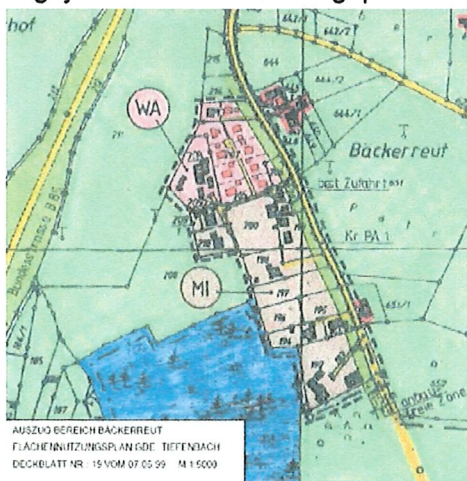


Abb. 1: FNP Bestand

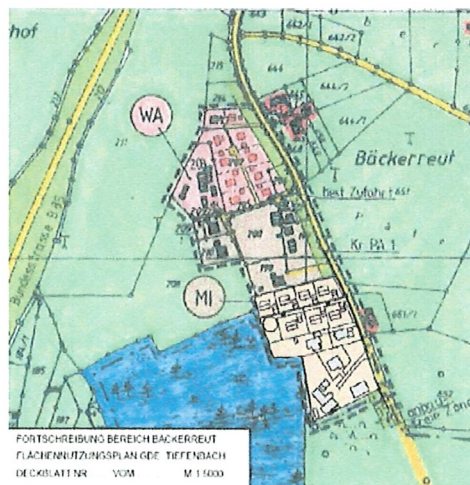


Abb. 2: FNP Planung

Der Landschaftsplan sieht daher auch keine speziellen Ziele vor, lediglich im südlichen Bereich sind bestehende Gehölze als solche dargestellt. Im nördlichen, neu zu planenden Bereich, sind keine Ziele festgesetzt.

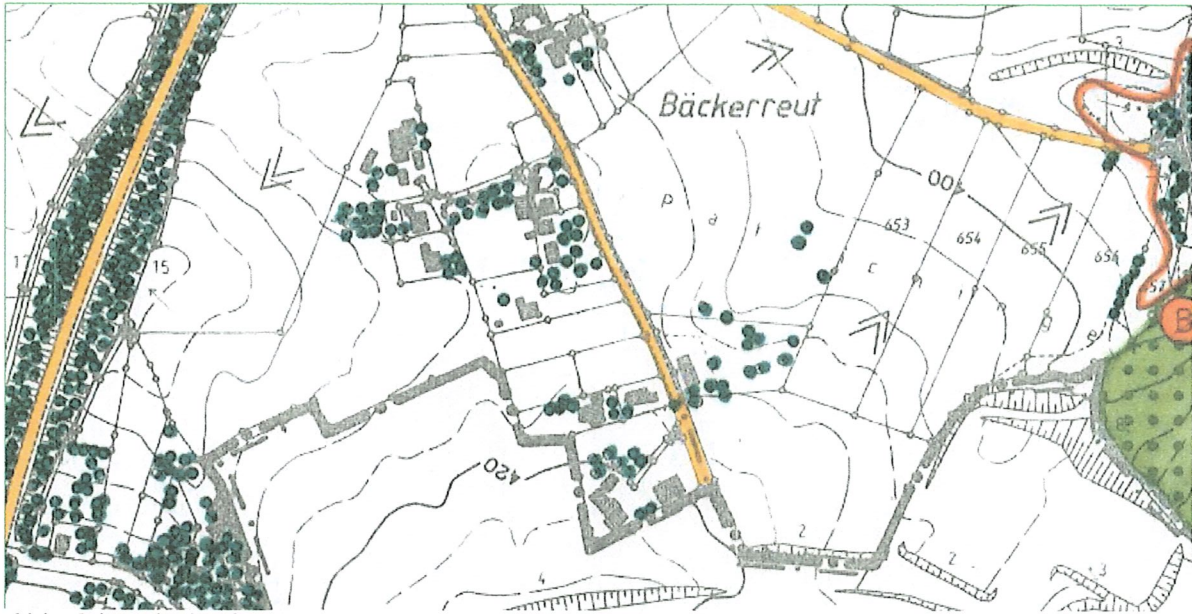


Abb. 3: Landschaftplan

Im Regionalplan „Donau-Wald“ wird Tiefenbach als Kleinzentrum bestimmt.

### 1.1.2 Lage im Raum

Das geplante Mischgebiet befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Tiefenbach zwischen der B 85 und der PA1. Der Naturraum ist das Passauer Abteiland im Landkreis Passau/ Bezirk Niederbayern.



Abb. 4: Lage der Maßnahme

### 1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

#### 1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.024 m<sup>2</sup>, und besteht aus den Flurnummern 192, 192/1, 192/2, 193, 194, 195, 196 und 197, Gemarkung Tiefenbach. Er teilt sich in einen nördlichen Bereich, der mit Bauparzellen neu entwickelt werden soll und in einen südlichen Bereich, in dem der reale Bestand als Bebauungsplan festgesetzt wird. Die hier vorhandene Gebäudestruktur findet sich auch im aktuellen Flächennutzungsplan wieder.

Aufteilung der Flächen

- Nördlicher Bereich (neue Planung):	6.443 m <sup>2</sup>
- Teilflächen aus Fl.-Nr. 198 und 199/1	63 m <sup>2</sup>
- <u>Südlicher Bereich: (Anpassung an Bestand):</u>	<u>8.518 m<sup>2</sup></u>
Gesamter Geltungsbereich:	15.024 m <sup>2</sup>

Es ist geplant, einen Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (ca. 248 m<sup>2</sup>) innerhalb des nördlichen Planungsbereiches herzustellen (Siehe Eingriffs- Ausgleichsregelung)



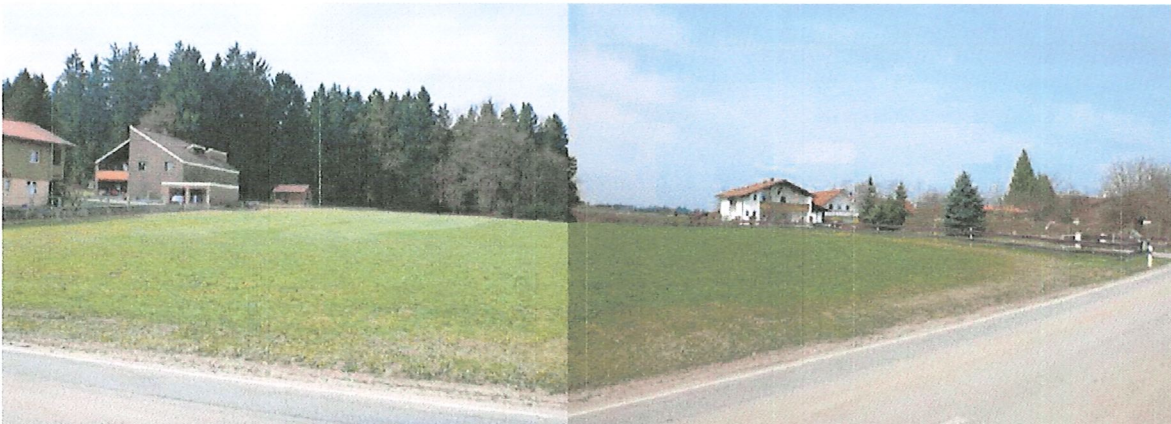
Abb. 5: Geplanter Bebauungsplan

### 1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des nördlichen Planbereichs ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.



*Abb. 6: Panoramablick auf den nördlichen Planbereich in Richtung Westen*



*Abb. 7: Panoramablick auf den nördlichen Planbereich in Richtung Osten*

Der südliche Planbereich besteht aus einem Autohaus mit befestigten Verkehrsflächen sowie einzelnen Wohnhäusern.



*Abb. 8 und 9: Planbereich Süd mit Autohaus und Wohnhäusern*

### 1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

#### Topographie

Die Fläche befindet sich auf einer leichten Kuppe ohne nennenswerte Höhensprünge.

Während der nördliche Teil vom Süden leicht nach Nordwesten hin abfällt, ist der südliche Teil bereits durch leichte Geländeänderungen geprägt.

#### Geologie

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

#### Vegetation

Die nördliche Fläche wird momentan als Grünland genutzt. Es befinden sich keine landschaftsprägende bzw. ökologisch wertvolle Gehölzgruppen auf der Fläche.

Auf der südlichen Fläche befinden sich zugehörig zu den Häusern Gärten mit entsprechender Vegetation. Neben vereinzelt Solitärgehölzen befinden sich heimische und auch fremdländische Hecken.

Die gesamte Fläche befindet sich weder im Naturschutzgebiet noch im Naturpark. Auch gibt es keine Vorkommen von Natura-2000-Flächen oder Biotopen.

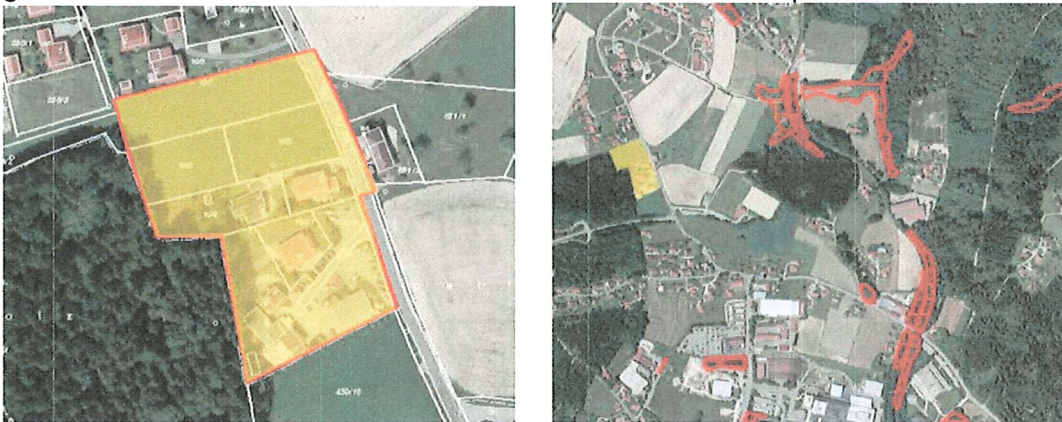


Abb. 10 und 11: Luffotos, gelb markiert der Geltungsbereich, rot schraffiert kartierte Biotope

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

Bei nachfolgender Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen wird lediglich auf den nördlichen Teil eingegangen, da im südlichen Teil nur eine planerische Anpassung an die Realität erfolgt.

#### Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Mischgebiet reagiert die Gemeinde Tiefenbach einerseits auf den dringend benötigten Bedarf an Bauflächen, andererseits schafft sie Baurecht für bestehende Bebauung. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes ein konsequenter Schritt zur Umsetzung des Regionalplanes, in dem Tiefenbach als Kleinzentrum vorgesehen ist.

Es handelt sich bei der Fläche jedoch weder um eine zentrale gelegene Fläche, noch um einen typischen Ortsrand, die Fläche befindet sich vielmehr im Bereich von reiner Straßenbebauung.

Von der im Westen verlaufende B85 geht Verkehrslärm aus, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend eingegangen wird, dass die Außenbauteile von Wohngebäuden oder ähnlichem ein resultierendes Schalldämm-Maß von min. 35 dB erreichen müssen. Somit kann hier eine Beeinträchtigung für Menschen vermieden werden.

Da sich die geplanten Parzellen teilweise in der Nähe des angrenzenden Waldes befinden, sind hier verstärkte Dachstühle bei den entsprechenden Parzellen über den Bebauungsplan festgesetzt.

Durch das Angebot an neuer Gewerbe- und Wohnfläche kann die Aufstellung dieses Bebauungsplanes grundsätzlich jedoch als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall.

Durch die vorherige Nutzung des nördlichen Teils als Grünland, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche (auch laut Landschaftsplan) keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt und auch keine Gehölzstrukturen entfernt werden müssen, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind geringe Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

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

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

#### Schutzgut Luft / Klima

Inwieweit das geplante Mischgebiet Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/ Klima aufweist, kann hier schwer beurteilt werden, da die vermehrten bzw. reduzierten Verkehrsbewegungen auf dieser Ebene nicht untersucht werden können. Prinzipiell muss jedoch eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustellen dieses Schutzgutes beeinträchtigen.

#### Landschaft

Das neue Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an, was prinzipiell als positiv zu beurteilen ist. Jedoch stellt die Lage außerhalb der eigentlichen Siedlungsstruktur zu einem tatsächlichem „Ausfransen“ der Gemeinde in die Landschaft, obwohl sich das Baugebiet zwischen bestehenden, im FNP dargestellten Baugebieten befindet. Der prinzipiellen Verschlechterung dieses Schutzgutes durch Bebauung wird versucht, durch eine starke Grünordnung Rechnung zu tragen.

#### Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

#### Wechselwirkungen

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden, was bedeuteten würde, dass der nördliche Teil landwirtschaftliche

Fläche bleibt und der südliche Teil ebenfalls in seinem jetzigen Bestand bleibt, ohne dass hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Für die genannten Schutzgüter würde dies im nördlichen Bereich eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die Planung darstellen würde.

Wie lange diese Fläche unbebaut bliebe, ist vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnbebauung in Tiefenbach jedoch nicht vorherzusehen.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine starke Durchgrünung vorgesehen.

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

#### 1.5 Planungsalternativen

##### 1.5.1 Standortalternativen

Gerade durch die Möglichkeit, in einer, auf FNP- Ebene bereits als MI festgesetzten Fläche einen Teil neu zu entwickeln und für einen bestehenden Planungsrecht zu schaffen, lassen den Standort als bevorzugt gegenüber anderen erscheinen.

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

Wie in Punkt 1.3 bereits erwähnt, sieht der aktuelle FNP für die Fläche bereits ein MI-Mischgebiet vor, so dass dieser Bereich früher oder später überplant werden wird.

#### 1.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP/ LP der Gemeinde Tiefenbach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfadens des Bayerischen Ministeriums angewandt.

#### 1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die überplante Fläche ist im aktuellen FNP als Mischgebiet vorgesehen. Obwohl der südliche Teil bereits bebaut ist (und diese Bebauung auch im FNP dargestellt ist) liegt kein Bebauungsplan vor. Der nördliche Teil wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Um für diesen nördlichen Teil Grundlagen für Baurecht zu entwickeln und um für den Bestand Baurecht zu schaffen, soll ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es werden keine Schutzgebiete berührt, so dass, nach Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsregelung für den nördlichen, neu zu entwickelnden Teil, einer Realisierung aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erkennbar sind.



## 2. Eingriffs- Ausgleichsregelung

### Vorbemerkungen

#### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BNatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie §1a Abs. 3 BauGB

#### Ermittlung

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

### 2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Wie oben erwähnt, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von ca. 15.024 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flurnummern 192,192/1, 192/2, 193, 194, 195, 196 und 197, Gemarkung Tiefenbach zusammen.

Der gesamte Geltungsbereich lässt sich jedoch wie folgt aufteilen:

- Nördlicher Bereich (neue Planung): 6.443 m<sup>2</sup>
- Teilflächen aus Fl.-Nr. 198 und 199/1 63 m<sup>2</sup>
- Südlicher Bereich: (Anpassung an Bestand): 8.518 m<sup>2</sup>

Gesamter Geltungsbereich: 15.024 m<sup>2</sup>

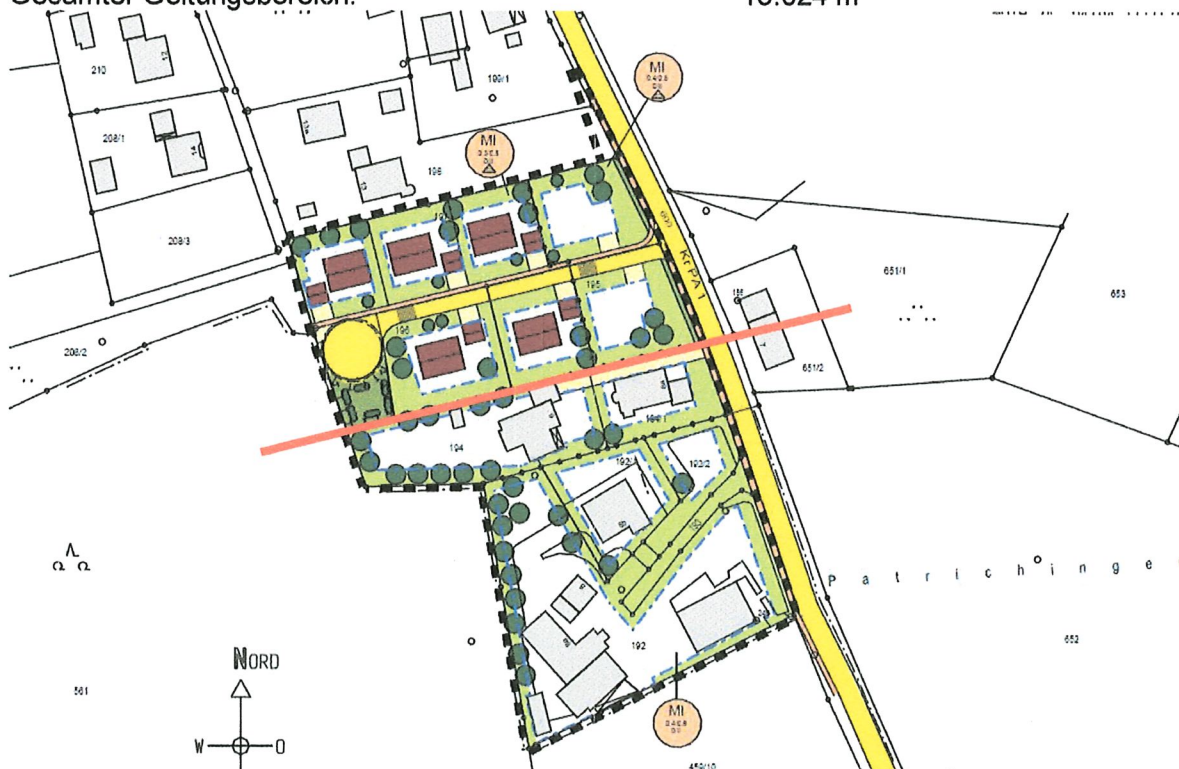


Abb. 12: BBP mit Planung (oberhalb der roten Linie) und Bestand (unterhalb)

Da lediglich im nördlichen Bereich ein auszugleichender Eingriff stattfinden soll, soll hier auch nur diese Fläche behandelt werden.

Es ist wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume      Kategorie I, oberer Wert

(Intensiv genutztes Grünland)	
Boden	Kategorie II, unterer Wert
(Grünland)	
Wasser	keine Wertung
(kein Gewässer vorhanden)	
Klima und Luft	Kategorie I, oberer Wert
(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	
Landschaftsbild	Kategorie I, oberer Wert
(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)	

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

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden. Da ein Teil der zu erbringenden Ausgleichsflächen auf dem Gelände stattfinden soll, wird diese dem eigentlichen Eingriff abgezogen:

Bereich Nord:	6.443 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleich innerhalb d. Fläche</u>	<u>248 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Eingriffs:	6.195 m <sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche von 6.195m<sup>2</sup> kann als Typ B, mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ: 0,3; d.h. < 0,35), definiert werden.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird eine starke, innere Grünstruktur vorgeschlagen

## 2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 6.195 m<sup>2</sup> Eingriff Typ B ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt.

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

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ B: 0,2 – 0,5

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ B: 0,5 – 0,8

So würde sich beim ersten Schritt ein Faktor von 0,5 ergeben. Vor dem Hintergrund der genannten inneren Grünstruktur zur Minimierung der negativen Auswirkungen sowie des Sachverhaltes „Wohngebiet am Ortsrand“ kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,2 reduziert werden.

Auszugleichende Gesamtfläche

$$6.195 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.239 \text{ m}^2$$

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

Von den 1.239 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen können 248 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche als Heckenlandschaft, bzw. Saum zum angrenzenden Wald umgesetzt werden.

Geplant ist hier eine extensive genutzte Wiese mit einer 2- 3 reihige autochthone Hecken, parallel zum Waldrand mit 20 % Baumanteil, Pflanzabstand 1,5 m.

In der Entwicklungspflege hat eine mind. 2 fache Mahd zu erfolgen, danach reicht eine einschürige Mahd aus. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 15. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen Für sämtliche Pflanzungen und Ansaaten ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut zu verwenden. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Pflanzliste für Hecke

Pflanzqualitäten:

BÄUME	:	H. 3xv, dB, MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG (70%)
STRÄUCHER	:	MIND. 2 x VERPFLANZT, 80 – 100 CM

Pflanzenauswahl:

BÄUME:

BERGAHORN	ACER PSEUDOPLATANUS
STIELEICHE	QUERCUS ROBUR
WINTERLINDE	TILIA CORDATA
VOGELKIRSCH	PRUNUS AVIUM
HAINBUCH	CARPINUS BETULUS
BIRKE	BETULA PENDULA
SALWEIDE	SALIX CAPREA
BUCH	FAGUS SILVATICA
VOGELBEERE	SORBUS AUCUPARIA
ZITTERPAPPEL	POPULUS TREMULA
SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES

STRÄUCHER UND HEISTER:

GEMEINE HECKENKIRSCH	LONICERA XYLOSTEUM
GEWÖHNLICHE KORNELKIRSCH	CORNUS MAS
GEMEINER LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
HASEL	CORYLUS AVELLANA
SCHLEHDORN	PRUNUS SPINOSA
FAULBAUM	RHAMNUS FRANGULA
ACKERWILDROSE	ROSA ARVENSIS
HECKENROSE	ROSA CANINA
ROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA



Abb. 12: Geplanter Bebauungsplan, südlich des Wendehammers die interne Ausgleichsfläche

Um den restlichen, geforderten Ausgleich flächenmäßig abzudecken, werden die benötigten 991 qm Ausgleichsfläche von der Gemeinde Tiefenbach auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr.754, Gemarkung Haselbach, nördlich von Dornreut erbracht. Die Aufwertungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

*Karl Kiendl*

ERSTELLT VON:  
 DIPL. ING. KARL KIENDL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT

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

