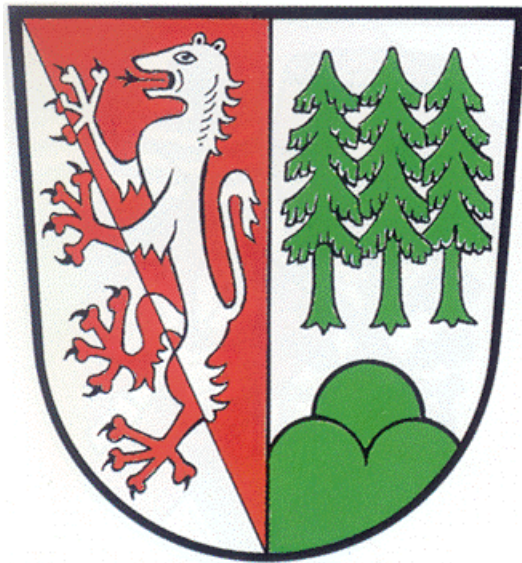


# Gemeinde Tiefenbach



## **Bebauungsplan „WA Hofacker“ Erweiterung durch Deckblatt Nr. 33**

Fassung vom 13.09.2018 (Vorentwurf)  
Fassung vom 08.02.2019 (Entwurf)  
Fassung vom 11.04.2019 (Endfassung)

### Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach  
Pilgrimstr. 2  
94113 Tiefenbach  
Tel. 08509 / 9009-0  
Fax 08509 / 9009-50  
info@tiefenbach.bayern.de

### Bearbeitung:

Axel Rolf  
Architekt Dipl.Ing.(FH)  
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 307 84  
Fax 0851 / 307 86  
rolf-architekten@t-online.de

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2018 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 33 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 33 in der Fassung vom 13.09.2018 hat in der Zeit vom 08.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 33 in der Fassung vom 13.09.2018 hat in der Zeit vom 08.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 33 in der Fassung vom 08.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 29.03.2019 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Deckblatts Nr. 33 in der Fassung vom 08.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 29.03.2019 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2019 das Deckblatt Nr. 33 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2019 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den .....  
( 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

- g) Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 33 mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.





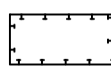

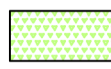

Passau, den .....  
( Siegel )

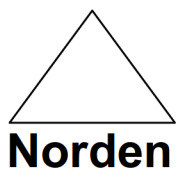
- h) Die Erteilung der Genehmigung zum Deckblatt Nr. 33 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 33 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den .....  
( 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

# Planliche Festsetzungen



-  alter Geltungsbereich
-  neuer Geltungsbereich
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  private Verkehrsfläche
-  Fläche für Ausgleichsmassnahmen gemäß § 1a BauGB
-  Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum 1. - 3. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)
-  Entwicklung artenreiches Grünland durch extensive Pflege mit 2-maliger Mahd / Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang September, Abfuhr Heu, keine Düngung.
-  Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen 2xv mB, StU 10-12



**M 1 : 1000**

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 33, **ergänzend** zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans einschl. Deckblatt 32.

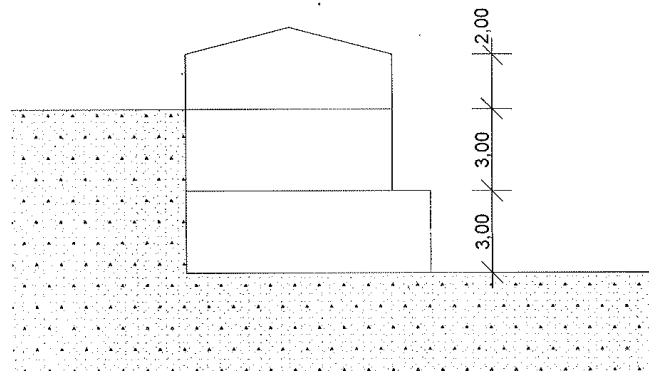
Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.5 III  
zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GRZ max. 0,4; GFZ max. 1,0

### 1.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.14 zur planlichen Festsetzung 3.1.14



Schnittskizze

Dachform

Satteldach 15° - 22°

Dachdeckung

Ziegel- oder Betonsteinpfannen, dunkelbraun, ziegelrot; Wellzementplatten, dunkel;

Dachgauben

unzulässig

Kniestock

unzulässig

maximale Wandhöhe talseits 8,0 m

maximale Wandhöhe bergseits 2,0 m

### 1.9 Abstandsflächen

Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO. Es werden keine abweichenden Regelungen festgesetzt.

### 1.10 Anzahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

### 1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs sind gemäß Bilanzierung 245 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen entsprechend folgender Darstellung zu erbringen:  
Zuständig für o.g. Pflanzungen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der

Ausgleichsfläche.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: **Wiesenstreifen mit Obsthochstämmen**

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Auf der Ausgleichsfläche sind fünf Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.  
2xv mB, StU 10-12

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.

## **Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte**

### **1. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

#### 1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Herr Rudolf Paulik jun. beantragt mit Schreiben vom 23.01.2018 die Erweiterung des Bebauungsplan „WA Hofacker“ um eine Parzelle auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 333, Gemarkung Tiefenbach. Das Grundstück liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs „WA Hofacker“. Eine Teilfläche des Grundstücks soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten, sowie eine Doppelgarage.

#### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.02.2018 gefasst.

#### 1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „WA Hofacker“ ist seit 14. Februar 1974 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 33 erfolgt im Regelverfahren.

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 33 bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Passau, da nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Sinne von §8 Abs.2 Satz 2 BauGB handelt es sich um einen „isolierten“ Bebauungsplan. Bei späterer Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist die Fläche nachträglich zu berücksichtigen.

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

#### 2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Grünfläche dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan siehe Folgeseite



Gedruckt von Mayrhofer auf TIF-PC-006 an PDF24 PDF am 09.01.2019 um 11:36.

Gemarkung(en): Tiefenbach (6327)

Projekt: NONAME; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w\*GIS

M = 1 : 1000

0 50 m

Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 2.2 Rechtliche Ausgangslage

### Besitzverhältnisse

Teilfläche Fl. Nr. 333 (Geltungsbereich)	1.060 m <sup>2</sup>	Rudolf Paulik Aulinger Straße 56 94113 Tiefenbach
---	----------------------	---

## 2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 33 liegt ca. 1 km östl. der Ortsmitte von Tiefenbach.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt nach Norden, Süden und Westen entsprechend den bestehenden Flurgrenzen, nach Osten durch freie Festlegung.

### b) Art und Maß der Nutzung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 33 wird derzeit als Freizeitgrundstück genutzt.

Im nord-westlichen Bereich besteht ein Gartenhaus 6x4 m.

### c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 33 ist an den Wendehammer der Gemeindestraße „Am Hofacker“ angebunden. Die Anbindung erfolgt am südlichen Rand des Wendehammers.



Abb.2 Wendehammer „Am Hofacker“



Abb.3 bestehende Zufahrt zu Fl.Nr.333

### d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein leichtes Geländegefälle m auf.

Der Bereich zur nördlichen Grenze ist steil abgebösch (ca. 5 m) und mit Böschungssteinen terrassiert.

Der Grenzverlauf zwischen Wendehammer und Fl.Nr. 333 ist durch eine Böschungsbefestigung mit Böschungssteinen ausgebildet.

Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.





Abb.4 Blick von Süd-Westen



Abb.5 Blick von Süd-Osten

e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs ist wenig ausgeprägt. Die im Baufenster liegenden Flächen werden derzeit als Rasenfläche genutzt. Dem Verlauf der Westgrenze folgend bestehen einige Nadelhölzer.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,0 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung	Gemeindliches Kanalnetz, Mischwasserkanal
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.
Gasversorgung	Ortsnetz der Stadtwerke Passau
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

**3. Planung**

3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 333 zu schaffen. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Planung vom 16.11.2017.

Entsprechend der Plandarstellung ist beabsichtigt das Wohngebäude unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die dadurch erforderliche Abstandsflächenübernahme auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 333/15 wurde im Vorfeld mit dessen Eigentümer abgestimmt.

Die Baustruktur entspricht den angrenzenden Bauflächen.

Durch Schaffung von weiterem Baurecht wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen.

Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

§ 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, die an anderer Stelle für U+E+1 folgende Höchstwerte zulassen  
GRZ 0,40 GFZ 1,00

3.3 verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an den Wendehammer „Am Hofacker“ erfolgt am südlichen Rand des Wendehammers da der Grenzverlauf zwischen Wendehammer und Fl.Nr. 333 durch eine Böschungsbefestigung mit Böschungssteinen ausgebildet ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im Süd-Westen der Erweiterungsfläche wird ein 7,50 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eventuell späteren städtebaulichen Entwicklungen hier eine Anbindung an das bestehende Straßennetz zu ermöglichen.

3.4 Grünordnung

Im Zuge der Eingriffsregelung erfolgt an der Südgrenze die Eingrünung des Ortsrands zur freien Landschaft hin.  
Zudem wird die Anpflanzung eines „Hausbaumes“ festgesetzt.

3.5 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

3.6 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung Anschluss an bestehendes Kanalnetz, Mischwasserkanal

Niederschlagswasser wie vor

Gasversorgung Anschluss an bestehendes Kanalnetz

Stromversorgung Anschluss an bestehendes Kanalnetz

Müllbeseitigung durch die ZAW Donau-Wald gegeben;

Telekommunikation bestehendes Telekommunikationsnetz

**4. Auswirkungen**

4.1 Immissionsbelastungen

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Tiefenbach, den ..... ( 1. Bürgermeister ) ..... ( Siegel )

## **Begründung Teil 2 / Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung**

Angaben zum Standort:

Die überplante ländliche Ortslage liegt ca. 1,0 km östlich des Ortszentrums von Tiefenbach, im Westen angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) Hofacker, im Norden angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) Auling.

Derzeit wird das Plangebiet als Freizeitgrundstück genutzt. Es ist mit einem Gartenhaus ca. 4 x 6 m bebaut. Die Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt, die nördliche Grenze mit Böschungssteinen angelagt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks beabsichtigt eine Bodennutzungsänderung in eine Wohnbaufläche.

Dadurch soll Baurecht für ein 2-Familien-Wohnhaus mit Doppelgarage entstehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.060 m<sup>2</sup>

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erw. Auflage 2003.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach (seit 02.11.2004 rechtsverbindlich). Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planbereich als Grünfläche dargestellt.

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Für den Klimaschutz ist der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011 – Mustererlass) zu beachten.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

#### a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

##### Bewertung:

Die relativ geringe Größe des Planbereichs führt zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Ortslage durch Anliegerverkehr (Lärm, Abgase). Die Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm ist nicht erheblich.

#### b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich mit ca. 3,5 m Grenzabstand eine ausgewachsene Thuja-Hecke, ca. 18 m lang, 6-8 m hoch.

##### Bewertung:

Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren.

Thuja-Hecken sind zwar meistens grün und dicht, aber der Natur weitgehend abträglich. Heimischen Insekten und Vögeln bieten sie keine Nahrung. Außerdem dringt durch die dichte Außenschicht kein nennenswerter Niederschlag zum Wurzelbereich der Hecke vor. Wegen der Trockenheit und der schwer verrottbaren abgestorbenen Pflanzenteile der Thuja herrscht auch unter der Hecke Ödnis. Regenwürmer oder die vielen laubzersetzenden Lebensformen und die davon lebenden Vögel oder Igel fehlen.

Die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei Fällung der Thuja-Hecke relativiert sich zudem in der Tatsache, dass in östlicher Nähe ein nicht unbeträchtlichen Baumbestand von ökologischer Bedeutung (ehemaliges Gelände Kiesgrube) vorliegt.

Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

#### c) Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Baustein unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

##### Bewertung:

Es sind auf Grund der Überformung des Bodens (Bau- und Erschließungsflächen) und teilweisem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung) Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### d) Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bewertung:

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben.

#### e) Schutzgut Luft und Klima

keine Bestandsaufnahme

Bewertung:

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### f) Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund.

Bewertung:

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien). Durch die Eingrünung des Plangebiets ergibt sich eine Aufwertung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

In Bezug auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist festzustellen, dass mit Rodung der Thuja-Hecke eine Verbesserung des Landschaftsbilds gegeben ist, da Thuja-Hecken nicht standortgerecht anzusehen sind. In neueren Bebauungsplänen finden sich Thuja-Hecken auch auf sogenannten „Negativlisten“, d.h. eine Anpflanzung ist ausdrücklich untersagt.

#### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

#### h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und Wirkungsnetze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der

Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Grundwasserneubildung verringert wird.

Bewertung:

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

i) Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen	-
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	* bis **
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	- -
Luft und Klima	Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

\*\*\* sehr erheblich / \*\* erheblich / \* weniger erheblich / - nicht erheblich

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

### a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

## b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets würde das Gelände weiterhin als Grünfläche (Freizeitgrundstück) genutzt.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorliegende Planung ist vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

Dezentrale Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken  
Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens  
Landschaftsbildprägende Maßnahmen

### a) Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt kann auf Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- Festsetzung zum Pflanzen von standortgerechten Bepflanzungen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbau un vermeidbar.

### c) Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen:

- der Festsetzung, dass Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

#### d) Schutzgut Wasser

Die anzustrebenden Ziele im Rahmen des Gewässerschutzes sind die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplatzflächen und der Stauräume vor Garagen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

#### e) Schutzgut Luft und Klima

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Es werden keine weiteren Festsetzungen zur Stärkung des Klimaschutzes getroffen. Hingewiesen wird auf die weiterhin geltenden textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Solaranlagen“, wonach Anlagen zur Nutzung der Solarenergie für Wassererwärmung wie auch Stromerzeugung sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade zulässig und ausdrücklich erwünscht sind. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Unvermeidbare Belastungen:

Emissionen durch Anliegerverkehr und Emissionen durch Energie- und Wärme-produktion sind aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

#### f) Schutzgut Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zum Ausgleich weniger erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen für das Anpflanzung der privaten Grün- und Freiflächen.

#### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten:

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten:

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Gutachten zur Eingriffsregelung in folgender Vorgehensweise erstellt:



Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe  
„Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für  
Landesentwicklung und Umweltfragen, 2.erweiterte Auflage, 2003

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung:

Von der vorliegenden Planung gehen keine erhebliche Umweltauswirkungen aus.  
Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

### 3.3 Zusammenfassung:

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbauflächen an. Die vorgesehenen Bau-  
formen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung  
mit einem Zweifamilienhaus vor.

Das Plangebiet ist über bestehende Verkehrsflächen an das öffentliche Verkehrsnetz  
angebunden.

Von der Planung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2  
Abs. 4 BauGB aus.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten  
Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung  
und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.  
Durch die Eingrünung des Plangebiets ergibt sich eine Aufwertung im Hinblick auf  
das Landschaftsbild.

Im Bereich der Gärten und Grünflächen werden in absehbarem Zeitraum neue  
Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.  
Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch  
möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bodennutzungsänderung keine  
erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt:

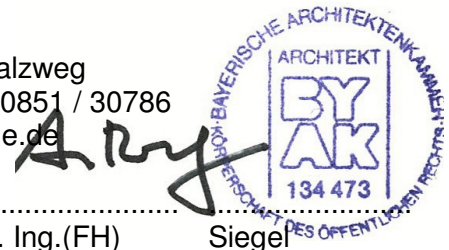
Architekturbüro Rolf  
Feldstr. 28a – 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 13.09.2018

geändert: 08.02.2019

.....  
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

Siegel



# Gutachten zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

## Anlass

Der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 333, Gemarkung Tiefenbach, beantragt mit Schreiben vom 23.01.2018 die Erweiterung des Bebauungsplan „WA Hofacker“ um eine Parzelle auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 333, Gemarkung Tiefenbach. Das Grundstück liegt gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs „WA Hofacker“. Eine Teilfläche des Grundstücks soll in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten, sowie eine Doppelgarage.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

Durch Schaffung von weiterem Baurecht wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

§ 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

## Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

### 1.0 Schritt 1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung in 07/2018 und 02/2019 ergab folgenden Sachverhalt:  
Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von 1.060 m<sup>2</sup> (815 m<sup>2</sup> Baufläche und 245 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche), die gegenwärtig als intensiv gepflegte Grünfläche (strukturarmer Zier- und Nutzgarten) genutzt wird.

An Gehölzbestand ist vorhanden:

- an der westl. Grundstücksgrenze mit ca. 3,5 m Grenzabstand eine ausgewachsene Thuja-Hecke, ca. 18 m lang, 6-8 m hoch.

- im Bereich der geplanten Baugrenzen eine Eiche, Stu 65 cm und ein Kirschbaum, Stu 75 cm;

Thuja-Hecken sind zwar meistens grün und dicht, aber der Natur weitgehend abträglich. Heimischen Insekten und Vögeln bieten sie keine Nahrung. Außerdem dringt durch die dichte Außenschicht kein nennenswerter Niederschlag zum Wurzelbereich der Hecke vor. Wegen der Trockenheit und der schwer verrottbaren abgestorbenen Pflanzenteile der Thuja herrscht auch unter der Hecke Ödnis. Regenwürmer oder die vielen laubzersetzenden Lebensformen und die davon lebenden Vögel oder Igel fehlen.

Die Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei Fällung der Thuja-Hecke relativiert sich zudem in der Tatsache, dass in östlicher Nähe ein nicht unbeträchtlichen Baumbestand von ökologischer Bedeutung (ehemaliges Gelände Kiesgrube) vorliegt.

In Bezug auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist festzustellen, dass Thuja-Hecken

nicht standortgerecht anzusehen sind. In neueren Bebauungsplänen finden sich Thuja-Hecken auch auf sogenannten „Negativlisten“, d.h. eine Anpflanzung ist ausdrücklich untersagt.

Das Gebiet der Erweiterungsfläche ist als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) einzustufen ist.

## 2.0 Schritt 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Mit Durchführung der Maßnahme ist die Rodung des Gehölzbestands erforderlich. Entsprechend der Planung (GRZ > 0,35) ist das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen.

Die Einstufung in der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ergibt Typ A I mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

**Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind**

### Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

- Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, - Kastanie, oder Obst-Hochstamm)

### Wasserhaushalt

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen

### Bodenschutz

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen

- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung berücksichtigen

## 3.0 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

3.2 Die Einstufung für die vom Eingriff betroffene Fläche erfolgt in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- intensiv genutztes Grünland
- bisheriger Ortsrandbereich ohne Grünstruktur

Der Kompensationsfaktor in Verbindung mit Typ A (GRZ > 0,35) sieht einen Wert 0,3 – 0,6 vor.

Aufgrund der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,45 (Mittelwert) festgesetzt.

Bauflächen	815 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor 0,45	
Kompensationsumfang	367 m <sup>2</sup>

## 4.0 Schritt 4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist, dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind. Die Ausgleichsflächen können sich dabei sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

4.1 Für die Ausgleichsmaßnahmen wird an der bestehenden südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche von 245 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Fläche grenzt im Osten an ein kartiertes Biotop im Süden an die freie Landschaft an und bildet hier die bisher nicht ausgeprägte Ortsrandeingrünung.

- Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland, 245 m<sup>2</sup>
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten.
- Anerkennungsfaktor: 1,5
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 245 m<sup>2</sup> x 1,5 = 367 m<sup>2</sup>

**Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.**

4.2 Für die Ausgleichsfläche wird folgendes festgesetzt:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Auf der Ausgleichsfläche sind fünf Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen. Die Ausgleichsfläche muss außerhalb der privaten Einzäunung der jeweiligen Bau-parzellen liegen.

4.3 Zuständig für o.g. Pflanzungen und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.  
Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen.

## 5.0 Planfertiger

Architekturbüro Rolf  
Feldstr. 28a, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784  
Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 13.09.2018

geändert 08.02.2019

.....  
( Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.FH )

