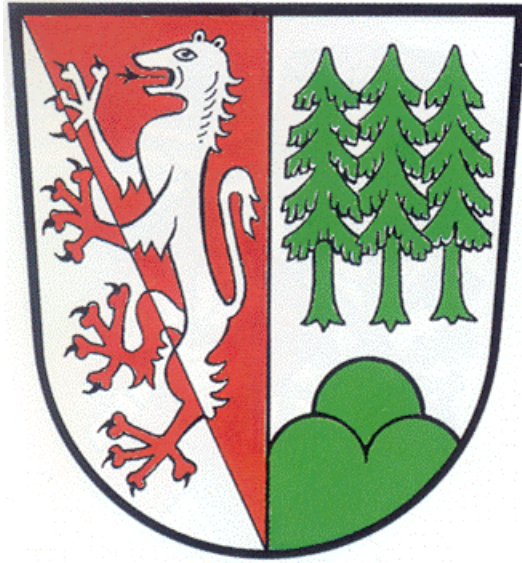


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan Haselbach Lohsiedlung Änderung mit Deckblatt Nr. 68

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

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

1.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Deckblatts Nr.68 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Punkt 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 68 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

a) Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nutzungsänderung in eine Wohnbaufläche geht für die Allgemeinheit das Freizeitangebot „Tennis“, und damit Flächen mit Erholungsfunktion verloren.

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

Hinsichtlich der Schallimmissionsbelastungen der angrenzenden Sportanlagen auf das Plangebiet wird auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH verwiesen.

Der Betrieb der Tennisplatzanlage wurde durch den privaten Betreiber aufgegeben. 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 und kompensiert sich durch den Wegfall des Besucherverkehrs der Tennisplatzanlage.

Es sind Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Freibad zu erwarten. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden im Planbereich ausgeschöpft. Auf die zulässigen Überschreitungen der Grenzwerte im Rahmen von seltenen Ereignissen wird hingewiesen. Um die Möglichkeit einer mit einer höheren Geräuscentwicklung verbundenen weiteren Entwicklung des Freibads zu erhalten, werden entsprechende bauliche Vorkehrungen (Anforderungen an Fenster) im Planbereich festgesetzt.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Nutzungsänderung mit dem Entwicklungsziel Wohnbebauung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von Böden und damit zur Reduzierung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt.

Bei den überplanten Flächen (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennis) handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, befestigte Sportfläche, Liste 1a, unterer Wert).

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

In absehbarem Zeitraum werden im Bereich der neuen Freiflächen (Hausgarten) neue Qualitäten für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren entstehen.

c) Schutzgut Boden

Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt, mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Die bisherige Nutzung war mit nahezu vollständigem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung durch Tennisplatzbelag und Verkehrsflächen, Bodenbewegung und Verdichtung) gegeben. Durch Rückbau der Tennisplatzbeläge wird die Bodenfunktion wieder hergestellt.

d) Schutzgut Wasser

Durch Überbauung und Versiegelung ist der Grundwassereintrag beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Grundwassersituation hat die Planung keine Auswirkungen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben, welche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

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. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

f) Schutzgut Landschaft

Durch die Ausweisung von Bauflächen entstehen im Plangebiet bauliche Anlagen.

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein weitgehend landschaftstypisches Erscheinungsbild (Dachform, Materialien), welches dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Aufgrund der Randlage zur freien Landschaft werden an den Übergängen Eingrünungsstrukturen festgesetzt.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die für die Eingriffsregelung maßgeblichen Parameter (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / Eingriffsschwere) werden durch die Deckblattänderung nicht berührt. Aufgrund der bisher festgesetzten Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz (TP) waren bisher bereits Eingriffe durch Versiegelung (Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) gegeben, deren Eingriffsschwere der geplanten Nutzung (Wohnbebauung GRZ > 0,35) entspricht. Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist durch die Deckblattänderung nicht betroffen.

2.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Stellungnahme der ZAW Donau-Wald vom 16.08.2023 und 22.07.2024 hinsichtlich der Bereitstellplätze für die Abfallentsorgung
- die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Landkreis Passau vom 29.08.2023 und 23.07.2024 hinsichtlich der Löschwasserversorgung
- die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 01.09.2023 und 02.08.2024 mit allgemeinen Hinweisen
- die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau vom 21.08.2023 und 10.07.2024 hinsichtlich der Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- die Stellungnahme der Stadtwerke Passau vom 18.08.2023 und 17.07.2024 hinsichtlich der Trinkwasserversorgung
- die Stellungnahme der Stadtwerke Passau vom 25.06.2024 hinsichtlich der Löschwasserversorgung
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Bauwesen rechtlich vom 09.10.2023 und 19.08.2024 hinsichtlich
 - der Vervollständigung der Unterlagen
 - der bestehenden Grenzbebauung
 - der Festsetzungen zum Schallschutz
 - der Abstandsflächen
 - der max. zulässigen Breite der Zufahrt
- die Stellungnahme der Deutsche Telekom GmbH vom 05.07.2024 mit allgemeinen Hinweisen

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf vom 12.09.2023 und 23.07.2024 hinsichtlich der Mischwasser-Einleitung und dadurch bedingter nicht gesicherter Erschließung
- die Stellungnahme des Landratsamts Passau - Bauwesen rechtlich vom 09.10.2023 und 19.08.2024 hinsichtlich dem Zeitpunkt für den Satzungsbeschluss nach Abschluss des Wasserrechtsverfahrens für die Niederschlagswassereinleitung

Abwägung: Die neue Kläranlage der Gemeinde Tiefenbach ist in Betrieb. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur neuen Kläranlage wurde mit den vollständigen Unterlagen am 29.07.2022 beantragt. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung zeitnah erfolgen wird. Die Entwässerung der an die neue Kläranlage ableitenden Gemeindeflächen erfolgt derzeit im Gemeindegebiet in Erwartung der Genehmigung.

3.0 Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

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".

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus Gründen der Antragstellung (Eigentumsverhältnisse) nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die eingegangenen Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde das Deckblatt Nr. 68 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach in der Sitzung v. 19.09.2024 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

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

Passau, den 15.10.2024

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

Siegel

