

# **GEMEINDE TIEFENBACH**

## BEBAUUNGSPLAN M. INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan m. Integriertem Grünordnungsplan „SO Seniorenbetreuung“,  
Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Cham, Reg. Bezirk Oberpfalz

UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 25.08.2022

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>GEMEINDE TIEFENBACH</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1. EINLEITUNG</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG</b>                       | <b>4</b>  |
| 3.1.Regionalplanung  | 4         |
| 3.2.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete  | 5         |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG</b>                       | <b>5</b>  |
| 4.1.Methodik der Umweltprüfung   | 5         |
| 4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter   | 5         |
| 4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter   | 10        |
| <b>5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                           | <b>13</b> |
| 5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens   | 13        |
| 5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens  | 13        |
| <b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH</b>   | <b>13</b> |
| 6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung   | 13        |
| 6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  | 14        |
| 6.2.1.Bestandsermittlung   | 14        |
| 6.2.2.Flächenbilanzierung  | 14        |
| <b>7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE</b> | <b>16</b> |
| <b>8. PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING</b>   | <b>16</b> |
| 8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)   | 16        |
| 8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung   | 16        |
| 8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring   | 17        |
| <b>9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK</b>   | <b>17</b> |
| 9.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken  | 17        |
| 9.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 17        |

## **1. EINLEITUNG**

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

## **2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

s.a. Begründung zum Flächennutzungsplandeckblatt.

Ziel des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenbetreuungsstätte zu schaffen.

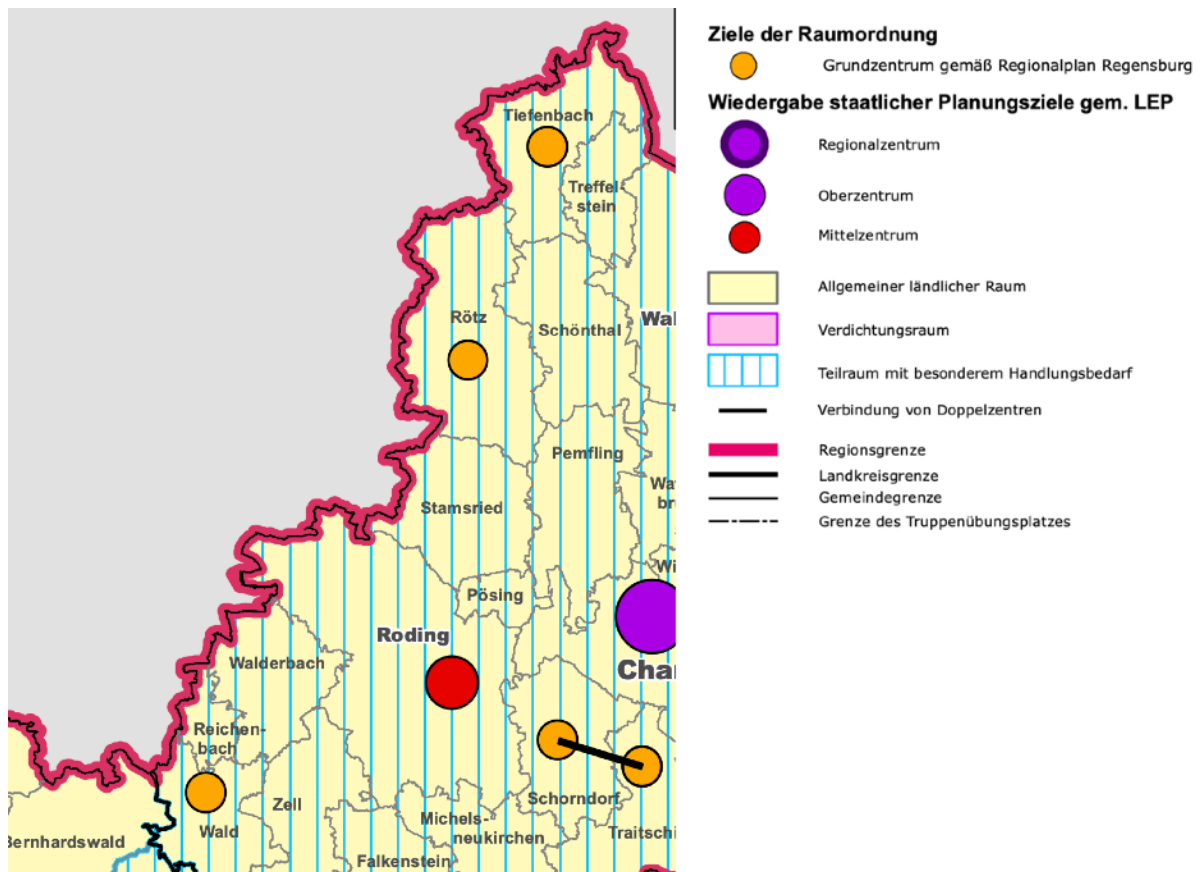
Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 668/3, Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Tiefenbach.

Ziel des Vorhabens ist es, auf der Vorhabenfläche ein Seniorenheim zu errichten, für die ortsnahe temporäre oder dauerhafte Pflege oder auch kurzfristige medizinische Interventionen, der älteren Bevölkerungsteile des direkten und auch des näheren Umfeldes.

### 3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

#### 3.1. Regionalplanung

Nach dem **Regionalplan Region Regensburg, Region 11** liegt das Gebiet im Gemeindebereich Tiefenbach im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 1 in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



Nach dem **Landschaftsentwicklungsprogramm Bayern 2018** liegt die Gemeinde Tiefenbach im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Unter Punkt 1.2.1 (Z) des LEP wird der das Ziel genannt, dass „der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten“ ist. Diesem Ziel folgt die Flächennutzungsplanänderung, da Sie in diesem Fall der Daseinsvorsorge im Alter dient.

Ein **Flächennutzungsplan** ist vorhanden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind im Änderungsbereich und Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und eine „Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof“ dargestellt. (s. Planwerk FNP-Deckblatt im Anhang)

### 3.2. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Die **Biotopkartierung Bayern Flachland** führt im näheren Anschluss an die Vorhabensfläche keine Biotope auf. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald.

Sonstige Schutzgebiete, wie **Bodendenkmäler** oder **Wasserschutzgebiete** sind **nicht vorhanden**. Die umliegenden Baudenkmäler werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG

### 4.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Tiefenbach. Die Bestandsaufnahme der Umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Regensburg Nr. 11) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

### 4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN                   |
|-------------|---|
| BODEN       | <b>BESTAND</b>  |
|             | <b>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000</b>  |
|             | Oberpfälzer Wald  |
|             | <b>Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000</b> |

| SCHUTZGÜTER         | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |
|---------------------|---|
|                     | Braunerden aus lehmig-sandiger Deckschicht über skelettreicher, sandiger Granit- und Gneisverwitterung, Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)  |
|                     | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                     | <p><b>Ziele :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> </ul>   |
|                     | <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von offenem Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit z.T. extensiver Nutzung</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Obststreuwiesen innerhalb der Baufläche, welche zur Regeneration des Bodens von der landwirtschaftlich intensiven Nutzung führt.</li> </ul>  |
| <b>WASSER</b>       | <b>BESTAND</b>  |
|                     | Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem; Es liegen auch keine Informationen vor, das es sich um wassersensible Bereiche handelt  |
|                     |   |
|                     | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                     | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> </ul>  |
|                     | <b>Maßnahmen</b>  |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen oder als Gartenbereiche</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht</li> <li>• Die inneren Erschließungswege sind z.T., wo keine Barrierfreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet.</li> </ul> |
|                     |   |
| <b>LUFT / KLIMA</b> | <b>BESTAND</b>  |
|                     | <p><b>Jahresniederschlagssumme</b><br/>750 bis 1000 mm</p>  |
|                     | <p><b>Jahresmitteltemperatur</b><br/>6-10° C</p>  |

| SCHUTZGÜTER                                    | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |
|--|---|
|  | <p><b>Trockenheitsindex</b><br/>50-60 mm/C</p>  |
|  |   |
|  | <p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>   |
|  | <p><b>Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.</li> </ul>  |
|  | <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>  |
|  |   |
|  |   |
| <p><b>A R T E N</b><br/><b>LEBENSRAÜME</b></p> | <p><b>BESTAND</b><br/>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>   |
|  | <p><b>HPNV</b><br/>Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald<br/> <b>ABSP (401-B) Naturraum-Untereinheit</b><br/>Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken</p>   |
|  |   |
|  | <p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>   |
|  | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenstruktur mit Obstbäumen und seitliche Heckenbereiche (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li> <li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen</li> <li>• Der bisherige Nahrungsraum (eingezäunter Bereich) geht zwar für Großsäugetiere verloren, eine Barrierewirkung ist aber nicht ersichtlich</li> <li>• Die Umzäunung wird für Klein- und Mittelsäugetiere passierbar gestaltet.</li> </ul>  |
|  | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Streuobstwiese mit Angabe zur Pflege und Entwicklung</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für die Umzäunung zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• Durch die Extensivierung der momentanen Offenlandnutzung zur Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...).</li> <li>• Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.</li> </ul> |

| SCHUTZGÜTER            | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |
|------------------------|---|
|                        |   |
| <b>LANDSCHAFTSBILD</b> | <b>BESTAND</b>  |
|                        | <p><b>Großlandschaft</b><br/>Östliche Mittelgebirge</p>   |
|                        | <p><b>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank)</b><br/>Oberpfälzer und Bayerischer Wald</p>   |
|                        | <p><b>Naturraum-Untereinheit (ABSP)</b><br/>Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken</p>   |
|                        | <p><b>Lage</b><br/>Das geplante Seniorenheim liegt im direkten Anschluss an die bestehende Friedhofsfläche im Norden, Gewerbefläche im Osten und Schulbereiche im Westen. Die bauliche Dimension ist also umliegend bereits gegeben. Zur Höhenabschichtung gegenüber der Landschaft ist die anliegende Hofstelle im Süden vorgesehen. Das Pflegeheim mit den anliegenden Grünflächen wird sich harmonisch in das bereits umliegend bebauten Bereich einfügen.</p> |
|                        |   |
|                        | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                        | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>   |
|                        | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von Streuobstwiesen</li> </ul>   |
|                        |   |
| <b>MENSCH</b>          | <b>BESTAND</b>  |
|                        | <p><b>Erholungswirkung</b><br/>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits durch gewerbliche- und kommunale Nutzungen geprägte Flächen (Schule, Gewerbebetriebe) ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt.</p>   |
|                        | <p><b>Lärm</b><br/>Durch die Errichtung der Seniorenwohnanlage wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.</p>  |
|                        |   |
|                        | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                        | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> </ul>  |



| SCHUTZGÜTER                  | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN  |
|------------------------------|--|
|                              | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.</li> </ul> |
|                              |  |
|                              |  |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <b>BESTAND</b>   |
|                              | <p><b>Baudenkmäler</b><br/>D-3-72-163-6, Jugendheim syn. Jugendfreizeitheim<br/>D-3-72-163-7, Hussitenkreuz</p>  |
|                              | <p><b>Kulturgüter</b><br/>Keine nach Auskunft vorhanden</p>  |
|                              | <p><b>Bodendenkmäler</b><br/>Keine nach Online Auskunft vorhanden</p>  |
|                              |  |
|                              | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>   |
|                              | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>                         |
|                              | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>                 |

**4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter**

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Errichtung eines Seniorenwohnheims an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

| SCHUTZGUT           | BAUBEDINGT   | ANLAGENBEDINGT   | BETRIEBSBEDINGT  |
|---------------------|--|--|--|
| <b>BODEN</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>- Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch SO Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens (private Gärten bzw. öffentliches Grün)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>   |
| <b>Bewertung</b>    | <b>HOCH</b>  | <b>MITTEL</b>  | <b>MITTEL</b>  |
| <b>WASSER</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen</li> <li>- Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche</li> <li>- Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul> |
| <b>Bewertung</b>    | <b>MITTEL</b>  | <b>MITTEL</b>  | <b>GERING</b>  |
| <b>LUFT / KLIMA</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der lockeren Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>  |
| <b>Bewertung</b>    | <b>MITTEL</b>  | <b>GERING</b>  | <b>GERING</b>  |

| SCHUTZGUT                      | BAUBEDINGT   | ANLAGENBEDINGT  | BETRIEBSBEDINGT   |
|--------------------------------|--|---|---|
| <b>ARTEN<br/>LEBENSRAÜME</b> / | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul> |
| <b>Bewertung</b>               | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   | <i>GERING</i>   |
| <b>LANDSCHAFTSBILD</b>         | -Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlage zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen  | -Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert  | - Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet   |
| <b>Bewertung</b>               | <i>MITTEL</i>  | <i>GERING</i>   | <i>GERING</i>   |
| <b>MENSCH</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> <li>- Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines SO</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb</li> </ul>   |
| <b>Bewertung</b>               | <i>MITTEL</i>  | <i>GERING</i>   | <i>GERING</i>   |
| <b>KULTUR / SACHGÜTER</b>      | - Keine Beeinträchtigung   | - Keine Beeinträchtigung  | - Keine Beeinträchtigung  |

| SCHUTZGUT        | BAUBEDINGT    | ANLAGENBEDINGT | BETRIEBSBEDINGT |
|------------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>Bewertung</b> | <i>GERING</i> | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   |

## **5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Bei Durchführung der Maßnahme geht landwirtschaftlich genutzter Grund verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Baukörper Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

## **6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH**

### **6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern, sowie extern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung der Betriebsflächen durch 2-reihige Gehölzpflanzungen mit einem hohen Anteil an schnellwachsenden Gehölzen zu Wegen und Offenflächen hin.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

## **6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU 1999)

### **6.2.1. Bestandsermittlung**

Bei der Bilanz werden nur Bereiche herangezogen, in die auch eingegriffen wird.

Bei dem vorliegenden Gebiet kann der Gebietscharakter klar ermittelt werden. Es handelt sich um intensive Ackerflächen. Gebiet Kategorie I / Feld A1 / Typ A - GRZ >0,35. Der resultierende Ausgleichsfaktor liegt zwischen 0,3-0,6. Durch die starke Eingrünung, Integration einer Ortsrandeingrünung und späteren Nutzung mit großflächigen Gartenbereichen kann der Eingriffsfaktor durch die Strukturanreicherung auf der Fläche und dem kompletten Ausgleich auf externen Fläche auf 0,35 reduziert werden.

### **6.2.2. Flächenbilanzierung**

| <b>FLÄCHE SO (Eingriffsflächen durch SO Ausweisung - Erschließung im Nordosten und Nordwesten, Stellplätze im Westen und Norden)</b> |             |
|--|-------------|
| Geltungsbereich  | 6.581,00 qm |
| ./.. Interne Grünflächen; Eingrünungen; Dienstbarkeitsflächen f. Kanal   | 2.013,00 qm |
| Eingriffsfläche SO „Seniorenbetreuung“   | 4.568,00 qm |

**FLÄCHE SO (Eingriffsflächen durch SO Ausweisung - Erschließung im Nordosten und Nordwesten, Stellplätze im Westen und Norden)**

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>Eingriffsschwere:</b><br/>* Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad<br/>&gt;&gt; <b>TYP A (&gt;0,35)</b></p> <p><b>Bedeutung des Gebietes</b> für Naturhaushalt und Landschaftsbild<br/>* Wasser und Boden: ertragsreicher Boden, Vorbelastung des Wassers und Bodenhaushaltes durch landwirtschaftliche Vornutzung, keine Oberflächengewässer, keine hohe Grundwasserbildungsrate<br/>* Klima und Luft: geringe siedlungsklimatische Bedeutung<br/>* Arten und Biotope: Ackerfläche intensiv<br/>* Landschaftsbild: Baulücke am Randbereich der Bebauung mit umliegenden Schulgebieten und Gewerbeflächen; anliegend Streusiedlung</p> <p>&gt;&gt; <b>KATEGORIE I</b></p> <p>&gt;&gt; <b>BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT A I</b></p> <p>&gt;&gt; <b>AUSGLEICHSAKTOR 0,45</b></p> <p><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b><br/>* Festsetzungen zur Durchgrünung der Privatflächen<br/>* Schaffung von zusammenhängenden Strukturen zur Durchgrünung gegen Süden, sowie zum Ortsrand mit Bindung<br/>* Nutzung des gesammelten Oberflächenwassers für Bewässerung bzw. zur Spülung der Toiletten<br/>* Verbot von Zaunsockeln - Querungsmöglichkeit für Kleinsäuger<br/>* Integration von landschaftstypischen Grünflächen; Obststreuwiese im Übergang zu Bewohnergarten</p> <p>&gt;&gt; <b>RESULTIERENDER AUSGLEICHSAKTOR 0,35</b></p> |                    |
| <b>AUSGLEICHSBEDARF BBP</b>   | <b>1.598,80 qm</b> |
| <b>GESAMTEINGRIFF SONDERGEBIET</b>  | <b>1.598,80 qm</b> |
| <b>Ausgleichsfläche wird von Gemeinde nachgewiesen im Verfahren - Abbuchung vom Ökokonto Gemeinde Tiefenbach</b>  | 1.598,80 qm        |
| <b>BILANZ</b>   |                    |
| Summe Ausgleichsbedarf  | 1.598,80 qm        |
| Summe Ausgleichspotentiale Extern   | 1.598,80 qm        |
| <b>Ausgleichsüberhang</b>   | <b>0,00 qm</b>     |

Die notwendige Ausgleichsfläche wird innerhalb des Verfahrens durch die Gemeinde nachgewiesen. Es erfolgt eine Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto.

## **7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE**

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Errichtung eines Seniorenheimes führt dauerhaft nur zum Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Ausgleichsflächen und Eingrünungsbereiche verbleiben aber dauerhaft und führen zu einem Verlust an Nutzfläche für die Landwirtschaft.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

Die Gemeinde Tiefenbach erachtet den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Flur als Verträglich, da damit ein Beitrag zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung geleistet werden kann.

## **8. PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING**

### **8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)**

Die Gemeinde Tiefenbach erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes für ein Seniorenwohnheim spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort im südlichen Ortsausgang Tiefenbach.

### **8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.



### **8.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Gemeinde Tiefenbach gemäß Durchführungsvertrag überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- Sowie die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

## **9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK**

### **9.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

### **9.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll die Errichtung eines Seniorenheimes innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung durch eine Heckenpflanzung und Pflanzung einer Obststreuwiese am Rand der Anlage. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

**UMWELTBERICHT  
GEMEINDE TIEFENBACH**

„SO Seniorenbetreuung“  
Bebauungsplan m. intgr. GOP



Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

**Erstellt:**

Eichendorf,



**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)