

Gemeinde: Tittling  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „ROTHAU - AM SCHEUWELHÖLZL“

### **BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT**

Verfasser:  
Fassung vom: 28.05.2020

Auftraggeber:  
Tittling, den \_\_\_\_\_



Architekturbüro Feßl & Partner  
Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt + Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Gemeinde Tittling

## INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Beschreibung des Planungsgebietes
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
  - G.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - G.2 Flächen und überschlägige Kosten
  - G.3 Schallschutz
- H. UMWELTBERICHT**
  - 1. Einleitung
    - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
    - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
  - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
    - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
    - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

**Anlage:** Schallgutachten zum Bebauungsplan  
erstellt vom Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf  
Nr. 3200872 - vom 07.09.2020

## **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland im Bereich Tittling, war die Gemeinde seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei den vorliegenden Grundstücken.

Da das Areal im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen ist, hat der Gemeinderat von Tittling deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und einen Bebauungsplan mit der rechtskonformen Nutzung aufzustellen.



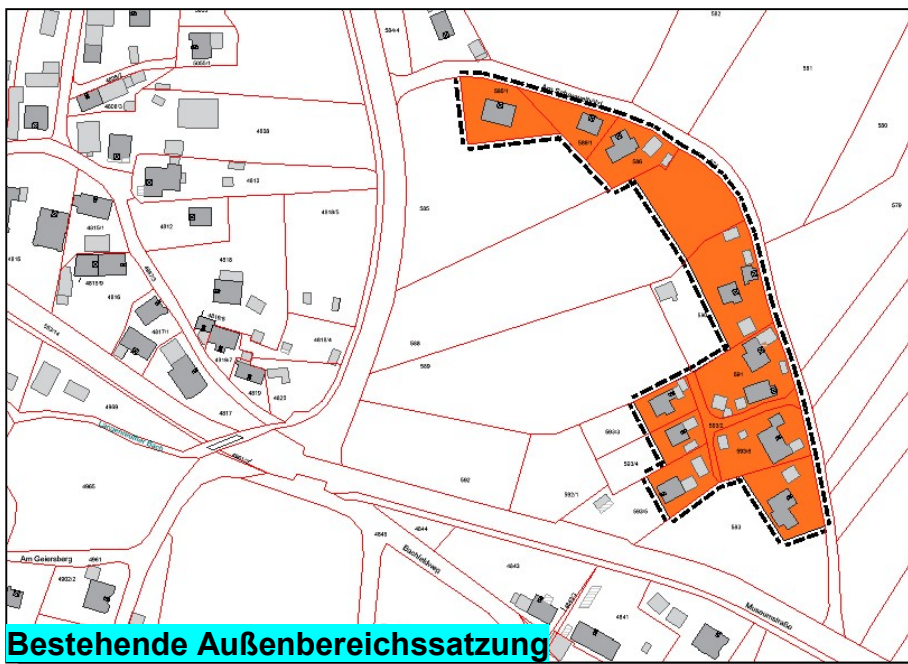
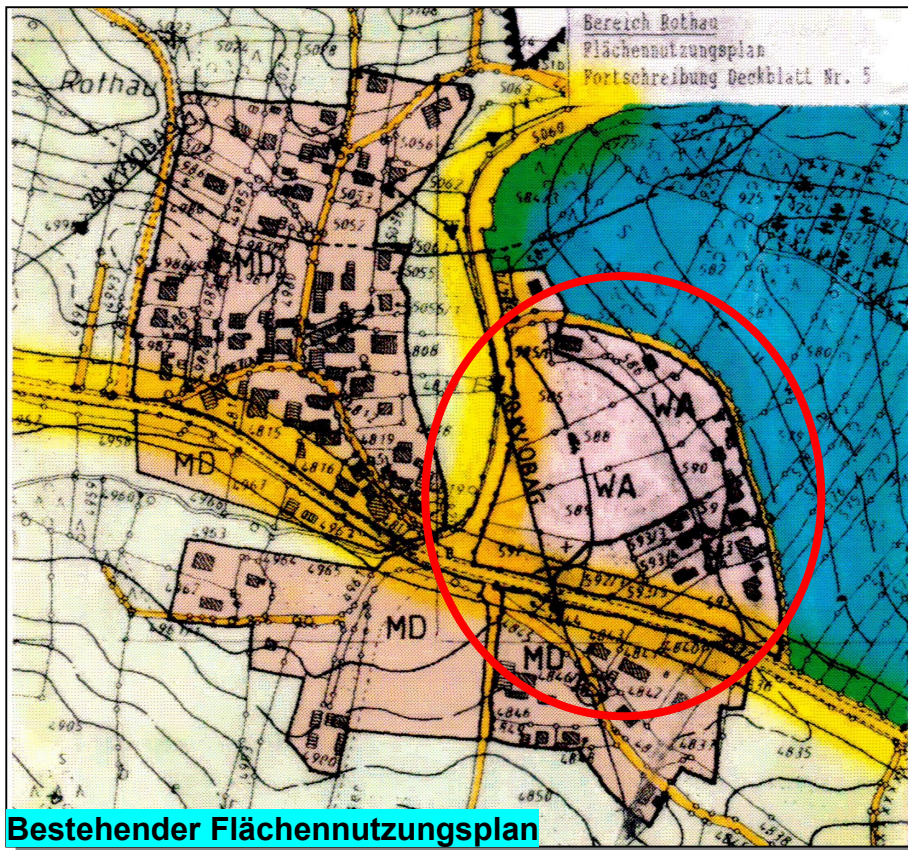
Die neu zu beplanende Grundstücksfläche befindet sich zwischen der westlich gelegenen Bebauung „Rothau“ und der östlich gelegenen Bebauung „Am Scheuweiholz“.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Tittling erfasst und bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tittling



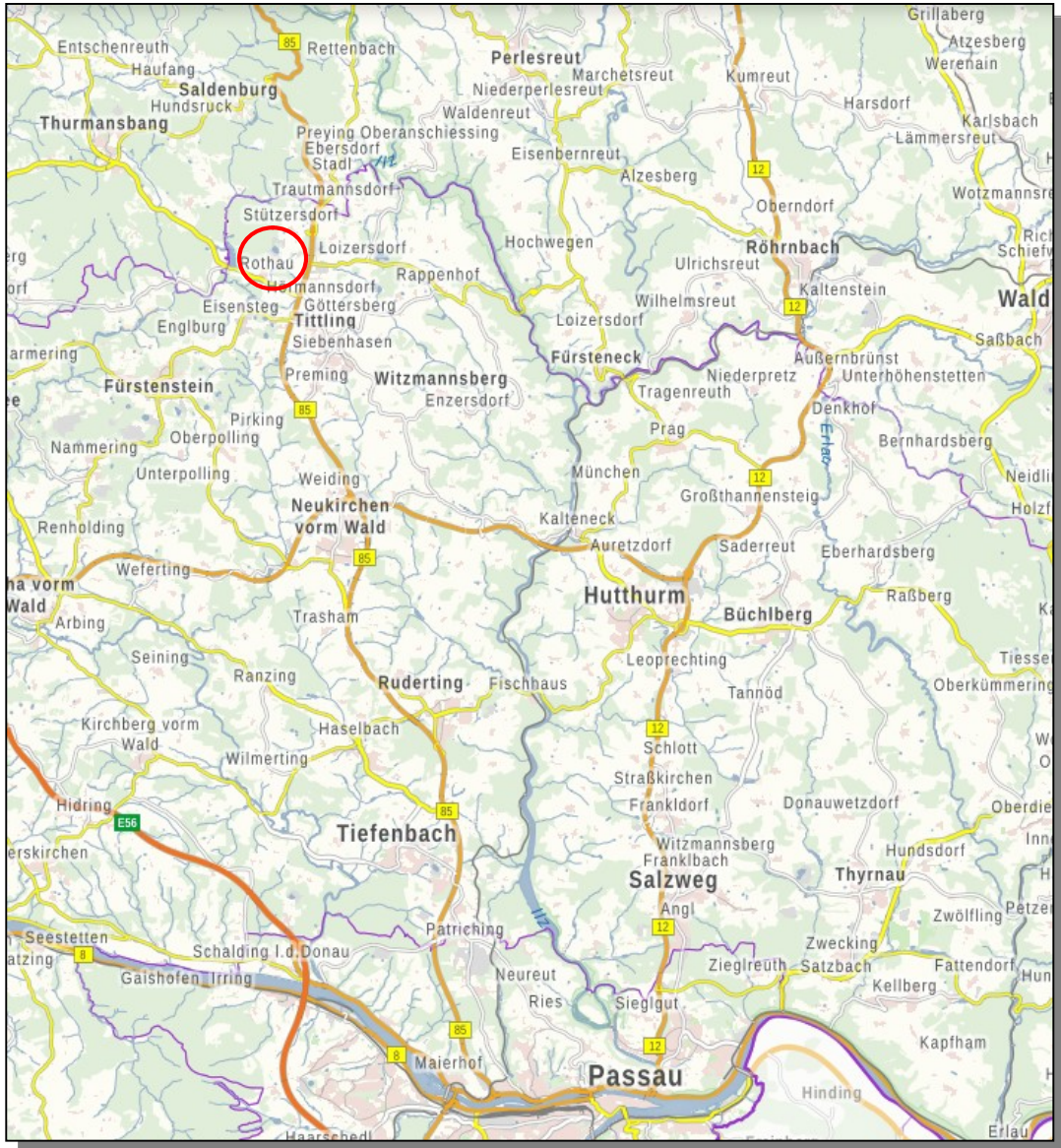
Für den farbig dargestellten Bereich besteht bereits seit 2005 eine rechtskräftige Außenbereichssatzung.

Der Bereich dieser bestehenden Satzung wird, nach Absprache mit dem Landratsamt Passau, in den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rothau - Am Scheuwelhölzl“ integriert.

### C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Tittling liegt etwa 20 km nördlich von Passau.

Das geplante Grundstück liegt etwa 2 km nordöstlich des Ortskerns von Tittling.



Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden und Osten: durch die Gemeindestraße „Am Scheuwelhölzl“ mit nördlich und östlich daran anschließender Waldfläche

im Westen durch die Gemeindestraße „Bachstraße“

im Süden durch die Museumsstraße (St 2128)

## **D. INNENENTWICKLUNG U. ANPASSUNG A. D. ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Tittling hat in mehreren Gesprächen mit Grundstückseigentümern versucht die Abgabebereitschaft für Wohngebietsflächen auszuloten. Es hat sich dabei ergeben, dass nur das vorliegende Grundstück zu erwerben und somit bebaubar ist.

Das Areal ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Tittling bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, somit bietet sich der Bereich für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) an.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortsteil Rothau an.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

## **E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG**



Der östliche und nordöstliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist seit 2005 durch eine Außenbereichssatzung erfasst und größtenteils bereits bebaut.

Über die westlich gelegene Bachstraße wird die neue Planstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen.

Entlang dieser neuen Planstraße sind 19 Wohngebäude angeordnet.

Die neuen Baukörper staffeln sich so weit möglich entlang der Höhenlinien vom topographisch höheren östlichen Bereich zum topographisch tieferliegenden Westen.

Der tiefste Punkt des Baugebietes liegt im Südwesten. Hier wurden der Regenwasserrückhalteteich und ein Naturspielraum für Kinder angeordnet. Ein Fußweg verbindet den inneren Baubereich mit dem Naturspielraum und dem RR-Weiher.

Die 3 nordwestlich gelegenen größeren Bauparzellen sind für Mehrfamilienwohnhäuser gedacht.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zum östlich bzw. nordöstlich anschließenden Wald eine Baufallgrenze mit 15 m festgelegt.

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches haben Bestandschutz. Bei dem neu geplanten Gebäude auf der Parzelle 24 oder bei An-/Umbauten an bestehende Gebäude oder Ersatzbauten ist ein Abstand von mind. 15 m zum nordöstlich gelegenen Wald erforderlich. Sollte sich dieser Abstand nicht einhalten lassen so ist durch eine qualifizierte statische Berechnung nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen, so dass die sich im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

Entlang der bestehenden Bachstraße wird ein Fußweg mit einer Reihenbepflanzung vorgesehen.

Entlang der Museumsstraße wird eine 15 m breite anbaufreie Zone festgesetzt.

Die Bäume im Privatbereich betonen insbesondere die höhengestaffelten Grünzüge.

## **F. ERSCHLIEßUNG**

---

### **a) Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes Rothau - Am Scheuwelhölzl an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die südlich vorbeiführende Museumsstraße. Über die bestehende Gemeindestraße „Am Scheuwelhölzl“ werden die an dieser Straße anliegenden östlichen Gebäude erschlossen.

Über die westlich gelegene bestehenden Gemeindestraße „Bachstraße“ und die anschließende neue Planstraße A werden die neuen Parzellen im westlichen Geltungsbereich erschlossen.

### **b) Stromversorgung**

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

### c) Gasversorgung

Ob eine Erdgasversorgung vorgesehen wird ist abschließend noch nicht entschieden.

### d) Wasserwirtschaft

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt von: Richter Roland Ingenieur GmbH Ingenieurbüro für Tiefbau, Prinz-Eugen-Str. 21A, 94034 Passau-Grubweg, Tel. 0851 / 9 49 29-0.

#### - Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Gemeinde Tittling angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

#### - Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Gemeinde Tittling angeschlossen werden.

#### - Niederschlagswasserbeseitigung

Über den neu geplanten Regenwasserrückhalteweiher im südwestlichen Geltungsbereich wird das Oberflächenwasser in den Vorfluter Rothau geleitet.

Der Regenwasserrückhalteweiher hat bei Vollenfüllung einen maximalen Wasserstand von 449,50 m.ü.NN. Die Dammoberkante liegt bei 450,00 m.ü.NN. Um Rückstau aus dem Regenrückhalteweiher in die Wohngrundstücke zu vermeiden sind die tiefsten Regenwasseranschlüsse auf mind. 450,00 m.ü.NN zu legen.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes geplant vom Büro Richter Ingenieure, Passau-Grubweg.

Ein Wasserrechtsverfahren ist gem. gesetzlichen Vorgaben erforderlich und wird derzeit parallel zur Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstellt.

#### - Hochwasserschutz

Um Probleme beim Hochwasser und bei der Regenwasserableitung zu vermeiden sollte die Fußbodenoberkante mind. Auf 450,00 m.ü.NN gelegt werden. Auf Keller sollte unter diesem Niveau verzichtet werden oder es werden die Keller wasserundurchlässig ausgeführt.

#### - Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.



## **G. KENNDATEN DER PLANUNG**

### **G.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung:

Es wird gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3 (siehe Planeintrag)

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4 (Siehe Planeintrag)

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6 (Siehe Planeintrag)

GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8 (Siehe Planeintrag)

Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

#### Bauweise:

Festgesetzt wird offene Bauweise. Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

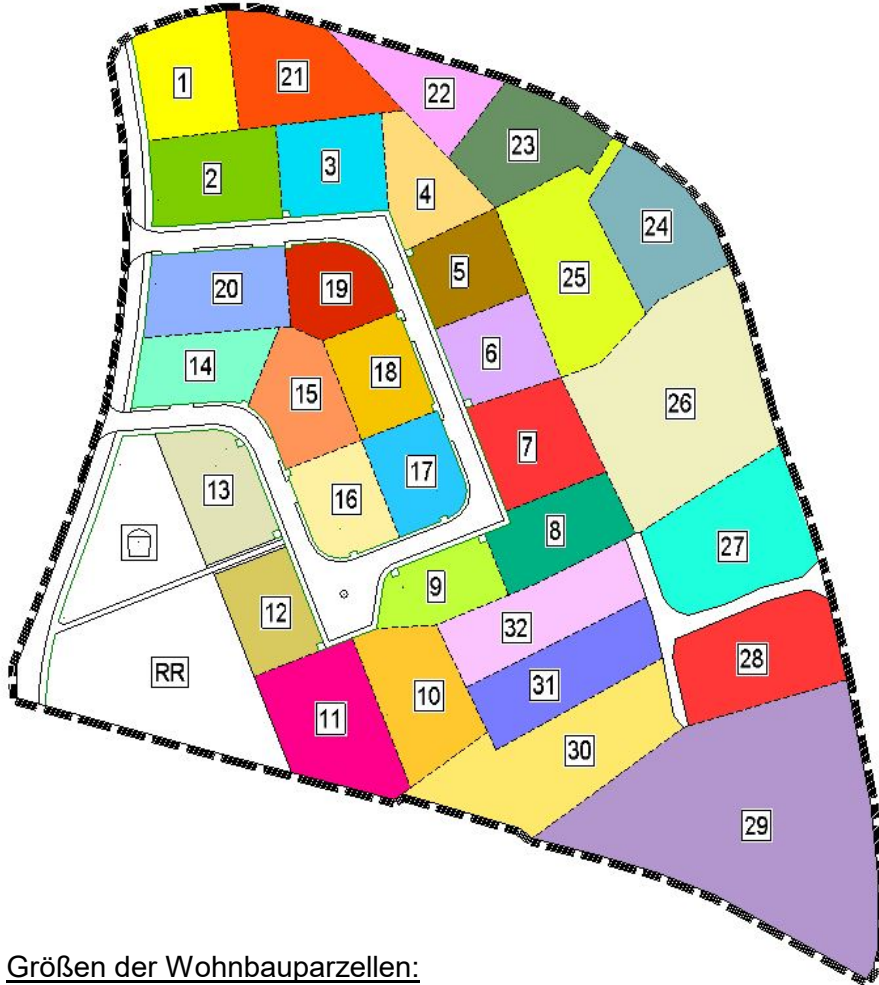
#### Vollgeschosse:

Für die Parzellen 3 - 19 sowie die Parzellen 21 - 32 wird festgelegt dass 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss gebaut werden darf. Das Dachgeschoss darf dabei kein Vollgeschoss sein.

Für die Parzellen 1, 2 und 20 wird festgelegt dass das Dachgeschoss dabei auch ein Vollgeschoss sein darf.

## **G.2 Flächen und überschlägige Kosten**

Größe der Wohnbauparzellen (Nettobaulandfläche):



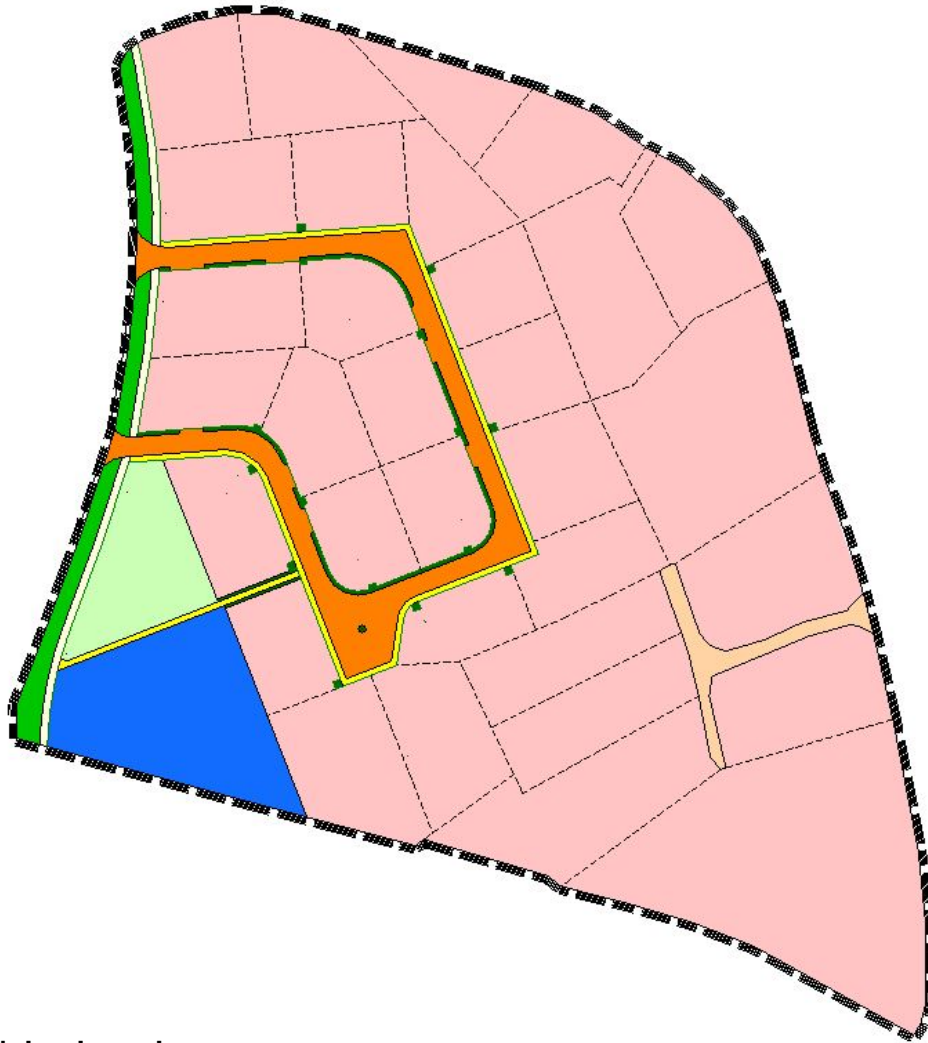
Größen der Wohnbauparzellen:

Parzelle 1	800 m <sup>2</sup>	Parzelle 17	617 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	856 m <sup>2</sup>	Parzelle 18	642 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	746 m <sup>2</sup>	Parzelle 19	612 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	638 m <sup>2</sup>	Parzelle 20	851 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	648 m <sup>2</sup>	Parzelle 21	1.012 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	644 m <sup>2</sup>	Parzelle 22	620 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	827 m <sup>2</sup>	Parzelle 23	849 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	740 m <sup>2</sup>	Parzelle 24	947 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	573 m <sup>2</sup>	Parzelle 25	1.332 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	925 m <sup>2</sup>	Parzelle 26	2.447 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	1.095 m <sup>2</sup>	Parzelle 27	1.323 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	622 m <sup>2</sup>	Parzelle 28	1.140 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	761 m <sup>2</sup>	Parzelle 29	3.998 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	663 m <sup>2</sup>	Parzelle 30	1.547 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	717 m <sup>2</sup>	Parzelle 31	951 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	615 m <sup>2</sup>	Parzelle 32	965 m <sup>2</sup>







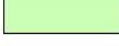


---

**Nettobaulandfläche** **31.723 m<sup>2</sup>**

Flächendarstellungen



**Flächenberechnungen:**

	Netto-Baulandfläche	= 31.723 m <sup>2</sup>
	neue Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)	= 1.836 m <sup>2</sup>
	best. Zufahrtsstraße auf Fl.-Nr. 593/2	= 408 m <sup>2</sup>
	Fläche Regenwasser-Rückhaltebereich	= 2.050 m <sup>2</sup>
	straßenbegl. Verkehrsgrünfläche entlang der best. Bachstraße	= 705 m <sup>2</sup>
	straßenbegl. Verkehrsgrünfläche entlang der Planstraße A	= 281 m <sup>2</sup>
	Fläche Naturspielraum	= 1.085 m <sup>2</sup>
	Gehweg im Bereich der Planstraße A	= 572 m <sup>2</sup>
	Gehweg entlang der best. Bachstraße	= 350 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße des Geltungsbereiches		= 39.010 m <sup>2</sup>

**Berechnung der maximal versiegelbaren Flächen:**

Parzelle 1	=	800 m <sup>2</sup> x 0,4	=	320,0 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	=	856 m <sup>2</sup> x 0,4	=	342,4 m <sup>2</sup>
Parzelle 20	=	851 m <sup>2</sup> x 0,4	=	340,4 m <sup>2</sup>
Parzellen 3 -19 und 21 -32	=	29.216 m <sup>2</sup> x 0,3	=	8.764,8 m <sup>2</sup>
Neue Straßenverkehrsfläche	=		=	1.836,0 m <sup>2</sup>
bestehende Zufahrtsstraße auf Flur-Nr. 593/2	=		=	408,0 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Gehweg im Bereich der Planstraße	=		=	572,0 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Gehweg entlang des Bachweges	=		=	350,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe der maximal versiegelbaren Fläche</b>	<b>=</b>		<b>=</b>	<b>12.271,2 m<sup>2</sup></b>

Fläche des gesamten Geltungsbereiches = 39.010,0 m<sup>2</sup>

D.h. der Anteil der maximal versiegelbaren Fläche beträgt:  
 12.271,2 m<sup>2</sup> / 39.010,0 m<sup>2</sup> = 0,31 = 31%

**Überschlägig geschätzter baulicher finanzieller Aufwand**

a) Straßenbau Planstraßen			
ca. 1.836 m <sup>2</sup>	x ca. 250,- €/m <sup>2</sup>	=	ca. 459.000,- €
b) Fußwege			
ca. (572 m <sup>2</sup> + 350 m <sup>2</sup> )	x ca. 200,- €/m <sup>2</sup>	=	ca. 184.000,- €
c) Bepflanzung			
Pauschal ca.		=	ca. 50.000,- €
d) Naturspielraum			
Pauschal ca.		=	ca. 35.000,- €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>=</b>	<b>ca. 728.000,- €</b>

Zusätzlich sind die Kosten für Wasser, Kanal und Regenwasserrückhaltung sowie die evtl. Sanierung der bestehenden Straßen anzusetzen.

### **G.3 Schallschutz**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2128 (=Museumsstraße) belastet.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Tittling im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Rothau – Scheuwelhölzl“ ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Dieses wurde durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH mit Nr. 3200872 und Datum vom 07.09.2020 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Schallimmissionen, welche im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2128 hervorgerufen werden, durchgeführt. Die Berechnungen erfolgten nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS 90“ anhand der Verkehrszahlen für das Zähljahr 2015 der Zählstelle Nr. 72469801 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die Verkehrsmengen wurden in Abhängigkeit der Entwicklung gegenüber dem Zähljahr 2010 (Zählstelle Nr. 72469801) auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie die Erfordernis von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Die Prognoseberechnung zeigt, dass sowohl die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) im Großteil des Untersuchungsgebiet eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können sowohl tags als auch nachts in den südlichen Teilbereichen der Bauparzelle 11 sowie zum Teil im südlichen Grundstücksbereich der Flurnummer 593/4 der Gemarkung Tittling überschritten werden. Die Möglichkeit zur Schaffung geeigneter, geschützter Außenwohnbereiche ist somit in allen Parzellen gegeben.

In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der 16. BImSchV kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Wohnräume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) bzw. von Öffnungen an den lärmexponierten Fassadenbereichen zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so werden der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile dringend empfohlen. Sofern keine Belüftung über eine ruhigere Fassadenseite gewährleistet werden kann, sollte in diesen Räumen ebenso eine schallgedämmte Wohnraumlüftung installiert werden. Es ist darauf zu achten, dass jedenfalls im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und auf der straßenabgewandten bzw. ruhigeren Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Auf die bloßen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrslärmimmissionen kann in der Regel allein mit ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden.

Für Außenbauteile von schützenswerten Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in der DIN 4109, Kapitel 7.2, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Das schalltechnische Gutachten des Büros IFB Eigenschenk GmbH mit Nr. 3200872 und Datum vom 07.09.2020 liegt dem Bebauungsplan bei und wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen festgelegt.

## **H. UMWELTBERICHT**

---

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans**

Auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland im Bereich Tittling, war die Gemeinde seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei den vorliegenden Grundstücken.

Da das Grundstück direkt an den Ortsteil Rothau anschließt hat der Gemeinderat von Tittling deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

Die neu zu beplanende Grundstücksfläche befindet sich zwischen der bestehenden westlich gelegenen Bebauung „Rothau“ und der östlich gelegenen Bebauung „Am Scheuweiölzl“ und stellt sich derzeit als große Baulücke dar.

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Tittling voll erfasst und bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für den bebauten Bereich „Am Scheuweiölzl“ besteht bereits seit 2005 eine rechtskräftige Außenbereichssatzung. Der Bereich dieser bestehenden Satzung wird, nach Absprache mit dem Landratsamt Passau, in den Bebauungsplan „Rothau - Am Scheuweiölzl“ integriert.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende junge Familien die Chance auf ein Eigenheim haben.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders auf die Immissionsschutzgesetzgebung zu achten. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### SCHUTZGUT BODEN

#### *Beschreibung:*

Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Gemäß Berechnung der maximal versiegelbaren Flächen können bis zu ca. 31% der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Es wird darauf hingewiesen dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen kann. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

#### *Ergebnis:*

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

### *Beschreibung:*

Durch die gegebene Topographie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die topographisch tiefer gelegenen, westlichen Grundstücke ab.

### *Auswirkungen:*

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich auf dem tieferliegenden südwestlichen Grundstücksteil erstellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit möglich.

## SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

### *Beschreibung:*

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst auszugehen.

### *Auswirkungen:*

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.



Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur, in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen, ist allgemein gegeben, jedoch im WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

#### *Beschreibung:*

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.



#### *Auswirkungen:*

Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna. Durch die intensive Ein- und

Durchgrünung des neuen Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen privaten Grünzüge mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

#### *Ergebnis:*

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

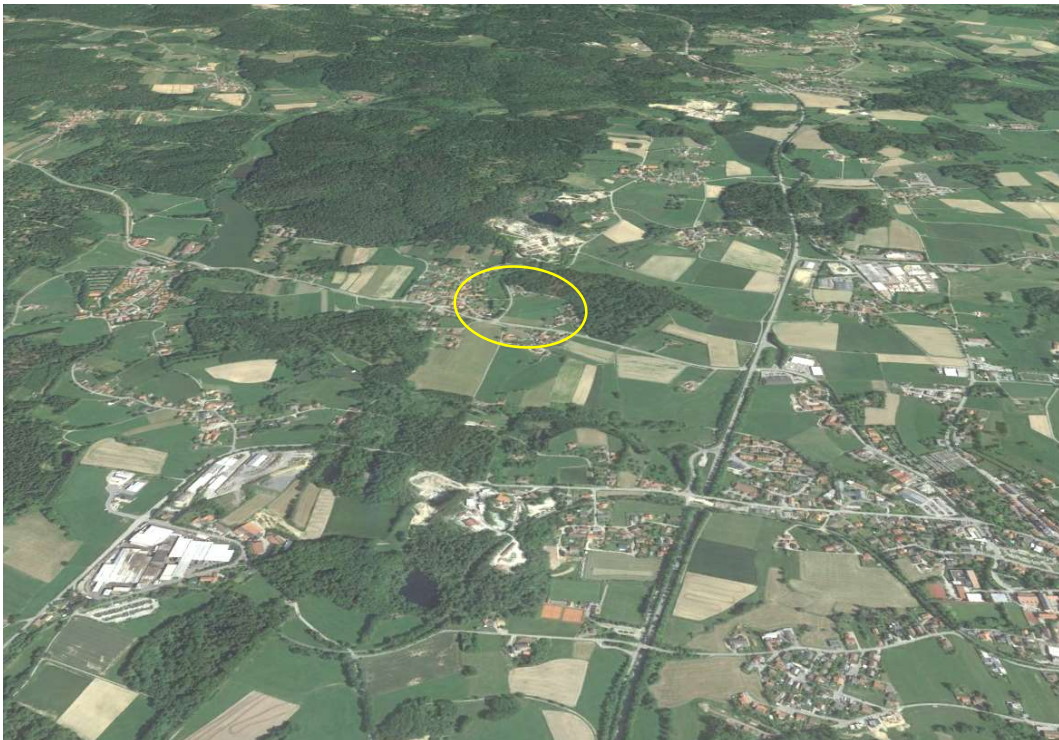
Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

#### *Beschreibung:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das betroffene Grundstück selbst liegt direkt im Anschluss an den Ortsteil Rothau und fällt topographisch von Ost nach West um ca. 16 m ab.



#### *Auswirkungen:*

Durch jegliche Bebauung ist eine anthropogene Störung des Landschaftsbildes gegeben. Diese allgemeine Störung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall jedoch nicht wesentlich negativ zu beurteilen, da sich das neue Baugebiet derzeit als große Baulücke darstellt und eine Bebauung einer optisch erwartbaren Logik folgt.

Die intensive Ein- und Durchgrünung des Baugebietes trägt ebenfalls zur Abmilderung des anthropogenen Einflusses bei.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH

*Beschreibung:*

Das beplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinerlei Erholungsnutzwert. Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung des landwirtschaftlichen Grundstückes und den Schallemissionen der südlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2128. Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

*Auswirkungen:*

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2128 belastet.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Tittling im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Rothau – Scheuwelhölzl“ ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Dieses wurde durch das Büro IFB Eigenschenk GmbH mit Nr. 3200872 und Datum vom 07.09.2020 erstellt.

Das schalltechnische Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen festgelegt.

Auf die Ausführungen unter Punkt G.3 (= Schallschutz) wird verwiesen.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Durch die Tatsache, dass die landwirtschaftliche Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

Im südwestlichen Bereich ist ein Naturspielraum vorgesehen. Hier sollen Sitzgelegenheiten für alle Altersgruppen und Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen werden.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist in Abwägung aller Umstände von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

### *Auswirkungen:*

Keine.

### *Ergebnis:*

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

## WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den v.g. Umweltschutzgütern zu erkennen.

## **2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlicher Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher sowie die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern wird empfohlen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen, entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind in Bezug auf den Klimaschutz keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

#### **b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig gedüngt werden.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

##### **SCHUTZGUT BODEN**

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

## SCHUTZGUT WASSER

### *Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:*

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, etc.), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

### *Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:*

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist die Begrünung des Baugebietes nach Qualität und Quantität textlich festgelegt.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

In Bezug auf den Schallschutz wird die beiliegende schalltechnische Untersuchung des Büros IFB Eigenschenk GmbH vom 07.09.2020 als Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Gesamtbebauung ist durch öffentliche und private Grünzüge gegliedert, topographisch so weit möglich angepasst und höhenmäßig beschränkt.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. NatSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

## **4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird verwiesen.

### **0. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

### **1. VORHABENSTYP**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Erklärung:

Die versiegelbare Fläche beträgt gem. Berechnungen auf Seite 12 max. ca. 31 %

### **2. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄRÄUME**

2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

ja

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten
- oder Waldflächen, werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Die Grundstücke der überplanten Fläche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind somit als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

2.2 Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

Begründung:

Siehe dazu Ausführungen im Umweltbericht + textl. Festsetzungen



3. SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt.

4. SCHUTZGUT WASSER

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

Begründung:

Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen bei den bereits bestehenden Gebäuden ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen.

ja

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 69%.

(Siehe Berechnung der max. versiegelbaren Flächen)

5. SCHUTZGUT LUFT / KLIMA

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. SCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSBILD

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an

ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

Begründung:

Exponierte Landschaftsbereiche sind nicht betroffen. Das Grundstück hat auf Grund seiner derzeitigen Nutzung keinerlei Erholungswirkung.

### 6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

Begründung:

Das gesamte Baugebiet liegt zwischen den bebauten Bereichen „Rothau“ und „Am Scheuwelhölzl“ und schließt diese Baulücke. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Durch die spürbaren topografischen Abstufungen fügt sich das Baugebiet in das Landschaftsbild ein. Des Weiteren werden in den textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung ortstypische, heimische Bäume und Sträucher in Quantität und Qualität festgesetzt.

## 7. ERGEBNIS

Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Tittling Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Tittling gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage zwischen dem Ortsteil Rothau und der bestehenden östlich gelegenen Außenbereichssatzung bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an zumal der rechtsgültige Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als WA vorsieht.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal, zur Vertiefung, die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches, samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

### Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Neben dem vorliegenden Gutachten zum Schallschutz, wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die städtebauliche Einbindung und Durchgrünung des neuen Baugebietes ist die Erstellung der festgesetzten Bepflanzung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich von enormer Wichtigkeit.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu sind spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung und dann anschließend alle 4 Jahre, bis zum 12ten Jahr, Ortstermine durchzuführen und jeweils eine Fotodokumentation zu erstellen.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Gemeinde zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Tittling entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Wohngebietsfläche der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Ziel der Planung ist es, die bisherige Freifläche zwischen dem Ortsteil Rothau und der bestehenden Außenbereichssatzung Am Scheuwelhölzl zu bebauen.

Das betroffene Areal ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu zuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Bebauungen Rothau und Scheuwelhölzl an.

Zweck der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2128.

Gemäß der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Die Aufarbeitung erfolgt nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen und der entsprechenden textlichen und planlichen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden, auf Grund des Ausgangszustandes, der regelmäßigen Düngung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Es werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
<b>Grundwasser</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Oberflächen- wasser</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Klima/ Lufthygiene</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Mensch</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Landschaft</b>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

- - - - -

**Anlage:** Schallgutachten zum Bebauungsplan,  
erstellt vom Büro IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf  
Nr. 3200872 - vom 07.09.2020