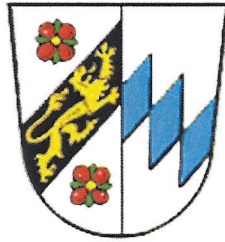


MARKT TITTLING

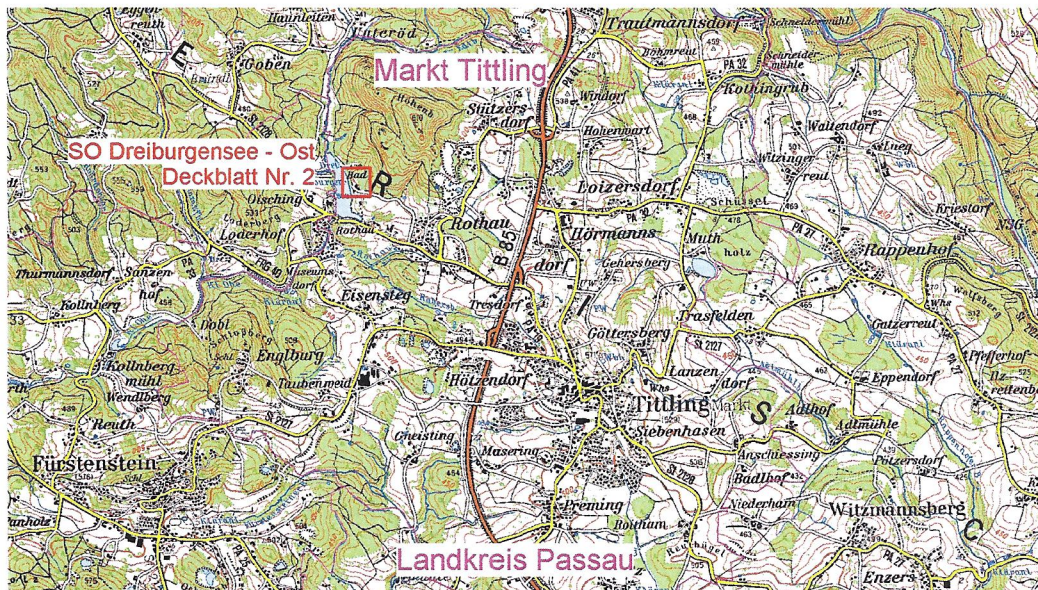
LANDKREIS PASSAU



BEBAUUNGSPLAN „SO DREIBURGENSEE - OST“

DECKBLATT NR. 2

Begründung und Umweltbericht



Endfertigung, Stand 27.01.2011

INHALTSVERZEICHNIS

A. Anlass und Ziel der Planung

B. Planungsrechtliche Situation

C. Beschreibung des Planungsgebietes

D. Städtebauliche Konzeption

E. Erschließung

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

G. Festsetzungen

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

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 bzw. 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

9. Verfahrensvermerke

A. Anlass und Ziel der Planung

Auf Antrag von Karina Tauer, Seestraße 20,9 4104 Tittling soll der bestehende Bebauungsplan „SO Dreiburgensee – Ost“ in östlicher Richtung erweitert werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 22.07.1992

Frau Tauer plant die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Büro.

Zudem erfolgt eine Umstellung des Hotelbetriebes im Hotel Seehof auf sogenannte „Hausgäste“. Diesbezüglich werden weniger Stellplätze erforderlich.

Die Errichtung der Betriebsleiterwohnung erfolgt jedoch außerhalb des derzeit geltenden Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee – Ost“.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll der Bebauungsplan „SO Dreiburgensee – Ost“ in östlicher Richtung so weit erweitert werden, dass dieses geplante Bauvorhaben verwirklicht werden kann.

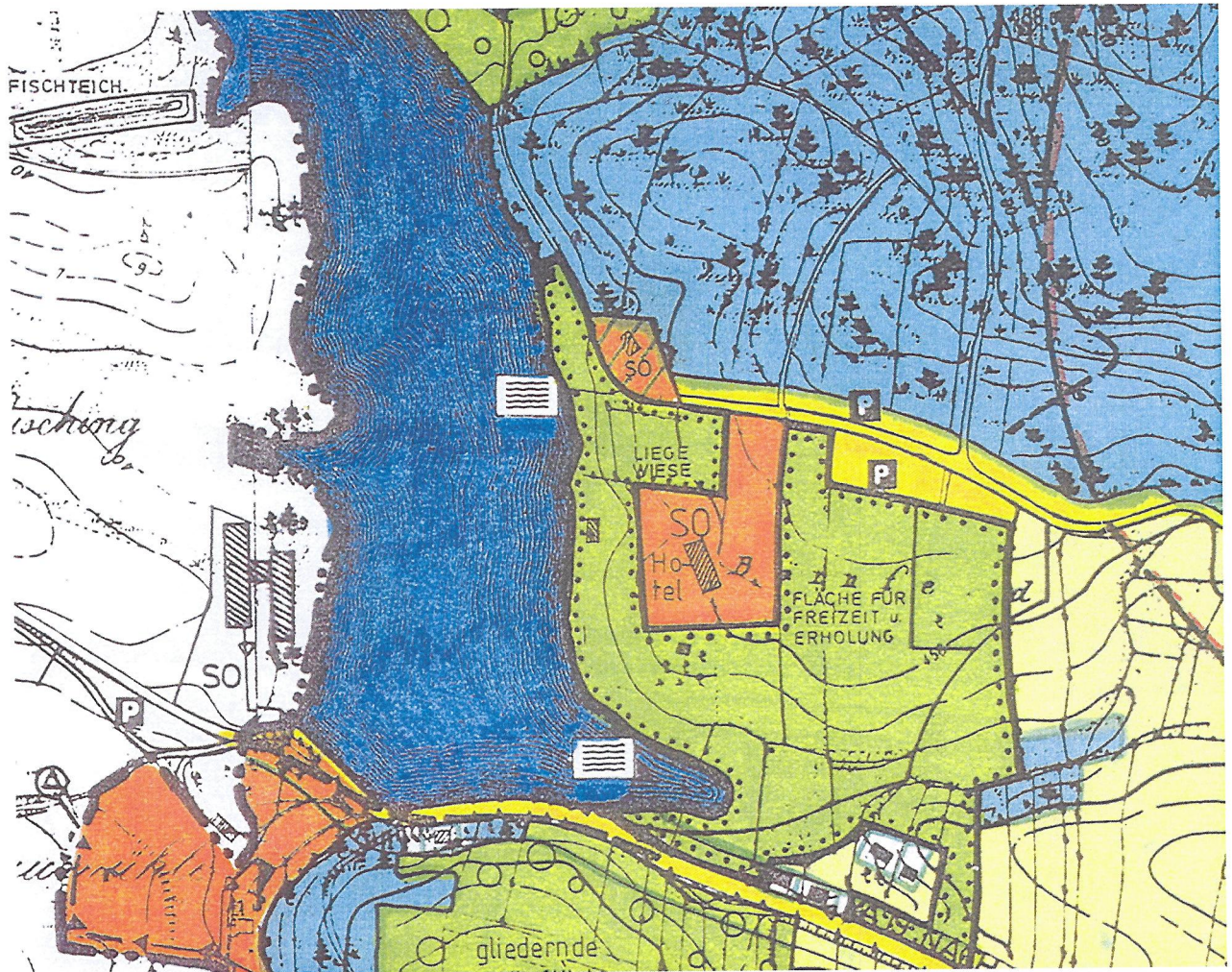
B. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die bestehende Fläche als SO-Hotel ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan bzw. dessen Fortschreibung mittels Deckblatt Nr. 1 ist mit Datum vom 25.07.1990 rechtskräftig

Die geplante Erweiterungsfläche ist derzeit überwiegend als bestehende Waldfläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil der östlich angrenzenden Fläche ist als Parkplatz markiert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 wegen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Im Wesentlichen ist der Bereich der geplanten Erweiterung im Flächennutzungsplan bereits eingearbeitet. Demzufolge wird die Erweiterung auch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Flächennutzungsplan – Fortschreibung (Deckblatt Nr. 1) rechtskräftig seit 25.07.1990

C. Planungsrechtliche Situation

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 grenzt an den bestehenden Bebauungsplan in östlicher Richtung an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zum Rothauer See.

Das geplante Erweiterungsgebiet steigt von West nach Ost an.

Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt des Marktes Tittling beträgt ca. 3,0 km.

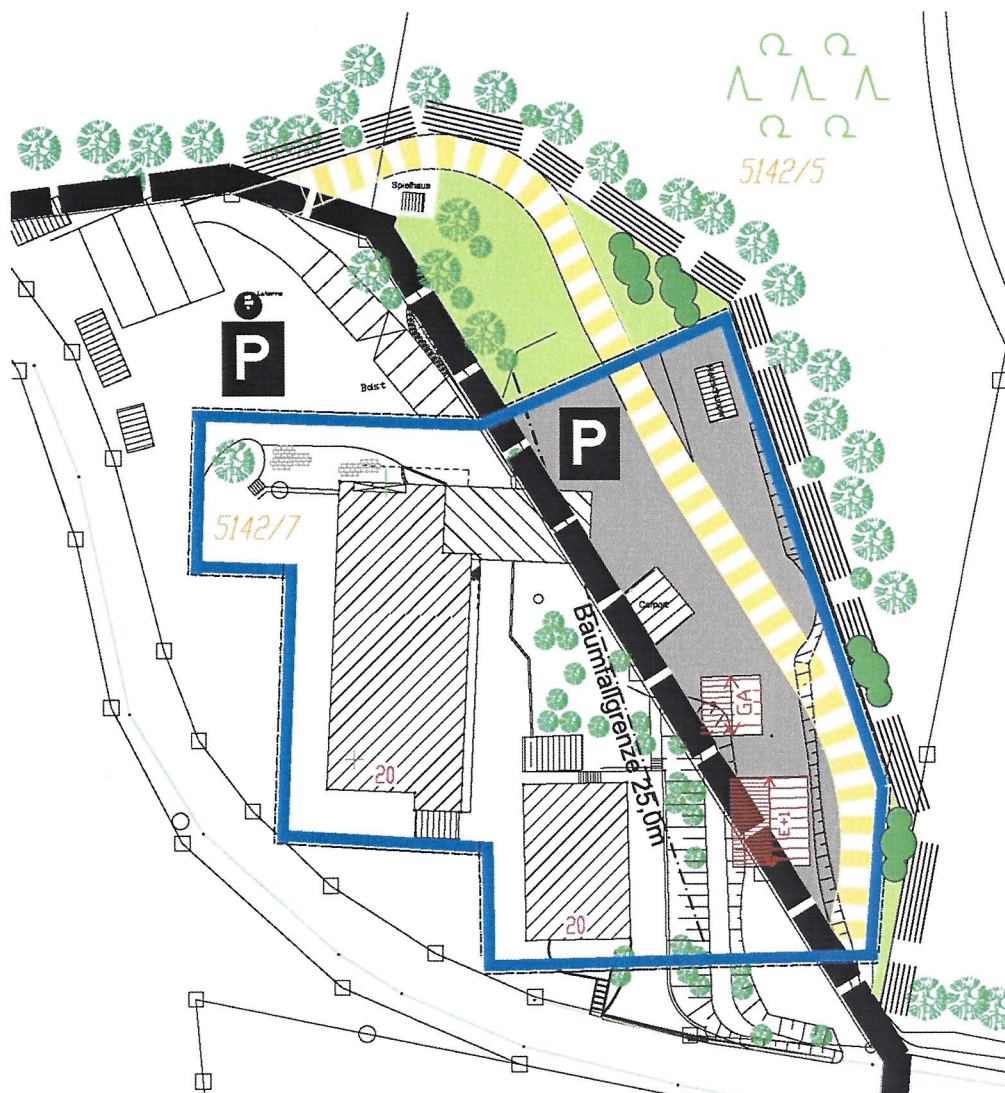
Östlich und nördlich bleibt der bestehende Mischwald erhalten.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde mit Frau Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau bereits Kontakt aufgenommen um den Ausgleich bzw. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits vor Ort festzulegen.

Auch in Bezug auf die baurechtlichen Gegebenheiten wurden vorab bereits mit den Behördenvertretern Frau Achatz und Herrn Emmer vom Landratsamt Passau entsprechende Gespräche geführt.

D. Städtebauliche Konzeption

Mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee – Ost“ in östlicher Richtung werden die Voraussetzungen für den Betriebsinhaber geschaffen eine Betriebsleiterwohnung mit Büro errichten zu können.



2. Auslegung, Stand 17.11.2010

Zudem wurden in den letzten Jahren immer wieder Bauanträge bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht mit Maßnahmen, die zwangsweise bereits immer wieder zum Teil außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes zu liegen kamen.

So wurde mit genehmigtem Bauplan Nr. 20051822 ein Anbau einer Wellnessanlage an die bestehende Hotelanlage errichtet. Zugleich wurde hierbei die Erweiterung mit Parkplätzen in östlicher Richtung beantragt und genehmigt.

Mit Bauplan Nr. 20071531 erfolgte die Errichtung eines Carports.

Diese Maßnahmen dienen hauptsächlich der Betriebserweiterung zur weiteren Bestandssicherung.

Auch die geplante Errichtung der Betriebsleiterwohnung soll die weitere Zukunft der bestehenden Hotelanlage sicherstellen.

E. Erschließung

a. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie bisher auch über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße hin zur Staatsstraße 2128 und Bundesstraße 85. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt die Erschließung über private Erschließungsstraßen.

Somit ist keine neue Privatzufahrt im Bereich der Erweiterung angedacht, da die bestehende, bereits genehmigte Zufahrt zu den Parkplätzen wie bisher aufrechterhalten werden kann.

Die Lage von Stellplätzen ist innerhalb der Grundstücksgrenze frei wählbar. Die Stellplätze sind samt Unterbauten versickerungsfähig zu auszubilden. Dabei wird festgesetzt, dass je 10 Stellplätze jeweils ein heimischer ortstypischer Laubbaum, als Stellplatzeingrünung gepflanzt wird.

Für die Änderung bzw. Umstellung der Gastronomieeinrichtung im „Hotel Seehof“ auf sogenannte „Hausgäste“ ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Eine diesbezügliche Reduzierung der bislang geforderten Stellplätze kann dann erst wirksam angenommen werden.

b. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung wird bereits durch die E.ON Bayern AG sichergestellt. Mit Schreiben vom 21.10.2010 teilt die E.ON Bayern mit, dass im Bereich der geplanten Erweiterung ein Niederspannungskabel für einen neuen Funkmast verlegt wird. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen liegt aber dieses Kabel am östlichsten Rand und hat somit keinerlei Auswirkungen auf die geplante Erweiterungsfläche.

c. Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas erfolgt derzeit nicht.

d. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist die Fa. E.ON Bayern AG in Vilshofen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der E.ON Bayern AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen. Die Lage von eventuellen Erdkabeln und Leitungen sind rechtzeitig vor Beginn aller Baumaßnahmen mit den entsprechenden Spartenägern (E.ON, Telekom, Markt Tittling, etc.) abzuklären.

e. Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Leitungsnetz der Marktgemeinde Tittling in ausreichender Qualität und Quantität gesichert. Mit Stellungnahme vom 09.11.2010 des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Servicestelle Passau wird auch bestätigt, dass über einen Wasserbezug von der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist bereits bei der Planung der baulichen Anlagen der Bauherr verpflichtet eventuelle Einsparmöglichkeiten beim Energieverbrauch und Wasserbedarf zu berücksichtigen. Wasserversorgungsanlagen sind so anzuordnen, instand zu halten und instand zu setzen, dass sie unnötigen Wasserverbrauch vermeiden. Armaturen und Sanitäreinrichtungen müssen wassersparend sein (z.B. Wasserspararmaturen, Spartasten für Toilettenspüllungen etc.).

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird auch durch die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage der Marktgemeinde Tittling geregelt. Mit Stellungnahme vom 09.11.2010 des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Servicestelle Passau wird bestätigt, dass das Planungsgebiet im Einzugsbereich der gemeindlichen Abwasseranlage liegt und somit abwassertechnisch erschlossen werden kann. Das Schmutzwasser aus dem geplanten Neubauvorhaben ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

- Niederschlagswasserableitung

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt wie bisher über die bestehenden Einrichtungen über den Rothauer See. Mit Stellungnahme vom 09.11.2010 des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Servicestelle Passau wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung (gemäß DWA Arbeitsblättern A 117, A 118, A 138 und M 153) entsprechend aufzuzeigen und nachzuweisen ist.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Zum Schutz der Unterlieger sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht bestehen, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, genutzt, verrieselt oder versickert werden. Regenwasser soll zur Gartenbewässerung und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nachzugelassen sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen
Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung erfolgt zum einen leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen des Marktes Tittling. Zum anderen steht über die Nähe zum Rothauer See genügend Löschwasser in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Wegen des umgebenden Mischwaldes sind keine besonderen Aufwendungen in Bezug auf die Grünordnung im Bereich der geplanten Erweiterung erforderlich.

Lediglich die im Zuge der erforderlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben umzusetzen. Außerdem wird festgelegt, dass je 10 Stellplätze jeweils ein heimischer ortstypischer Laubbaum, als Stellplatzeingrünung zu pflanzen ist.

Von Seiten der Forstdirektion wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der erfolgten Reduzierung des Waldrandes eine Wiederaufforstung als Waldmantel nach Vorgaben der Forstdirektion zu erfolgen hat.

G. Festsetzungen

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „SO Dreiburgensee – Ost“ gelten auch für dieses Deckblatt, sofern nachfolgend textlich oder planlich keine Änderung aufgenommen wird.

Auf die Einbindung der geplanten Gebäude ins gewachsene Gelände entsprechend der zulässigen Bauweise ist zu achten.

Deshalb werden die geplanten Gebäude mit der Längsseite parallel zu den Höhenlinien vorgeschlagen. Die textlichen Festsetzungen werden um folgende Punkte erweitert:

Art der baulichen Nutzung: Zulässig sind auch Betriebsleiterwohnungen
Maß der baulichen Nutzung: maximal 2 Vollgeschosse (UG + EG oder EG + DG)

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 „nicht“ unterschreiten.
- fällt das Gelände mehr als 1,5 m an der Giebelseite des Gebäudes, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.
- zulässige Wandhöhe max. 7,00 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom derzeit bestehenden Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform:
für Hauptgebäude: Satteldach, Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes.
für untergeordnete Nebengebäude: Satteldach, Pultdach möglich.
- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.
- Die zulässige Geländeauffüllung bzw. -abgrabung ist auf maximal 1,50 m begrenzt.
- Dachneigung > 15 Grad
- Baumfallgrenze 25 m: In diesem Bereich ist bei der Baugenehmigung das zuständige Forstamt zu beteiligen. Für Bauten innerhalb dieser Zone, die Aufenthaltsräume enthalten, ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises und in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu erstellen. Gebäude mit Aufenthaltsräumen in diesem Bereich sind so zu konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind..

H. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat Tittling hat die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „SO Dreiburgensee – Ost“ beschlossen.

Die Erweiterungsflächen dienen der Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit der bereits bestehenden Hotelanlage. Konkret steht die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Büro im Vordergrund.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum jeweiligen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. In dem Bericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden.

Die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durch einen Umweltbericht erforderlich.

Ziel des Umweltberichtes ist zum einen, eine transparente Darstellung der Umweltfolgen und zum anderen, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

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:

Tittling ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern) nach Meyen & Schmidhülsen dem „Ilz-Hochland“ zuzuordnen.

Geologisch dominieren als Untergrundgesteine Gneise und Granit, sowie nichtbindige Böden. Das betroffene Grundstück wird derzeit als bereits genehmigter Parkplatz intensiv genutzt.

Im Süden und Westen liegt das Naherholungsgebiet Rothauer See.

Ansonsten kommen seltene, naturnahe Böden nicht vor. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen:

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt ca. 2.200 m².

Überwiegend handelt es sich derzeit um Großteils bereits verdichtete Böden wegen der bislang als Parkplatz genutzten Geländes.

Davon beträgt die zusätzliche Befestigung durch das geplante Bauvorhaben ca. 130 m² (Betriebsleiterwohnung 16,0m * 8,20 m)

Durch die Verbreiterung der Zufahrt entsteht eine zusätzlich befestigte Fläche von ca. 230 m²

Gegen den Ist-Zustand ergeben sich plangemäß ca. 360 m² zusätzlich versiegelte Flächen.

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

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört im Besonderen eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Der Ausgleich für nachteilige Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die abfallende Geländetopografie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Der Grundwasserspiegel ist aber in etwa auf Höhe des Rothauer Sees anzusetzen. Auf Grund der Erfahrungen bei den bereits bebauten Nachbargebäuden, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind durch die schon seit längerem veränderte Topografie kaum noch möglich.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser direkt in den Rothauer See.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss nur gering vermehrt und beschleunigt.

Daher wird die Grundwasserneubildungsrate nur wesentlich gering verringert.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, muss eine direkte Ableitung in den nahen See eingeplant werden.

Während der Bauarbeiten besteht nur geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt nur geringe Umweltauswirkungen möglich.

Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad ebenfalls nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

Anlage- und betriebsbedingt ist nach der Erstellung des geplanten Bauvorhabens von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Nutzung als Parkplatz ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen auszugehen.

Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße mit dem saisonbedingten Ausflugsverkehr anreichern.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße können durch die neue Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 2 „SO Dreiburgen See-Ost“ kann davon ausgegangen werden, dass nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zur und vom der Hotelanlage gerechnet werden muss.

Eine planbedingte Veränderung der Verkehrslärmbelastung entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht zu erwarten.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und Schadstoffimmissionen kommen. Betriebs- und anlagebedingte Schadstoffemissionen/Schadstoffimmissionen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

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, im geplanten Gebiet jedoch nur als äußerst untergeordnet zu bewerten.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Der geplante Bereich befindet sich am Rande eines bestehenden Mischwaldes welcher überwiegend außerhalb und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Ansonsten befinden sich nur in geringem Umfang Bäume oder Sträucher im Geltungsbereich. Es sind ansonsten auch keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen Nutzung extrem eingeschränkt.

Auswirkungen:

Während und nach der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiersspezies betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert. Der Lebensraum für Kriechtiere und Vögel wird durch den nahen Mischwald in diesem Bereich nicht nachhaltig verändert. Durch die bestehende Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht verändert.

Ergebnis:

Das Grundstück und seine Bepflanzung hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

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

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit größtenteils noch unbebaut und hat auf Grund der derzeitigen Nutzung als Parkplatz keine Erholungsfunktion.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der südlich vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit von Gebäuden und Zufahrten sind die Nachbarn in jedem Falle betroffen. Bezüglich der Schallschutzproblematik zu bestehenden Nachbargebäuden sind die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeiten einzuhalten. Es kann aber sicherlich davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten in einer Zeit vorstattengehen die sich auf den Hotelbetrieb nicht nachteilig auswirken.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist Bauanlage und betriebsbedingt von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts-und Ortsbild wird geprägt vom westlich gelegenen Rothauer See und den nördlich angrenzenden Waldflächen.
(siehe nachfolgendes Luftbild).



Luftbildkarte im Maßstab 1:1.000

Bayerische Vermessungsverwaltung



Erstellt am: 08.10.2010

Tag der Luftbildaufnahme: 16.07.2007

Vermessungsamt Vilshofen, ASt. Passau

Gmkg.: Tittling

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zur Überprüfung und lagegenauen Festlegung von Grenzzeichen empfiehlt sich ein Antrag auf Grenzwiederherstellung beim Vermessungsamt.

www.geodaten.bayern.de

Luftbild

Auswirkungen:

Durch die Bebauung von bisher unbebauten Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Jedoch ist diese Störung von Außenstehenden kaum einsehbar. Lediglich ein kurzer Abschnitt an der Gemeindeverbindungsstraße lässt einen Blick auf das geplante Bauvorhaben zu.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen. Es kann aber auch hier sicherlich davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten in einer Zeit vorstattengehen, die sich auf den Hotelbetrieb nicht nachteilig auswirken.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten aber von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR-UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von der Bebauung des Plangebietes wird lediglich nur ein kurzer Abschnitt an der Gemeindeverbindungsstraße zu sehen und wahrnehmbar sein. Im Planungsgebiet kommt es durch die geplante Bebauung und durch die Zufahrt von zusätzlichen Versiegelungen von bis zu ca. 17 % der betroffenen Fläche (Gesamtfläche ca. 2.200 m², zusätzliche Versiegelung ca. 360 m²).

Durch die bestehenden großzügigen Waldflächen welche das gesamte Gebiet umschließen wird nachhaltig kein Nachteil für die Natur entstehen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Parkplatzbetrieb schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche erheblich ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv genutzt würde.

Einerseits würde die Freifläche östlich der bestehenden Bebauung erhalten bleiben, andererseits bliebe bei einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die Parkflächen erhalten.

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

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

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.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken eventuell örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können.

Dagegen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend dem 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 zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen - Schutzgut Oberflächenwasser:

Es wird festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider oder dergleichen einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei den Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich 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.).

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:
„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.“

4.2 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Die als Parkplatz genutzte Fläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig befahren wird und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in Kategorie I.

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie I

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft Wirtschaftsgrünland

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelung durch das geplante Gebäude handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad: **Typ B**

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B I bei 0,2 – 0,5.

Um den Ausgleich qualitativ und quantitativ definieren zu können, wird wie folgt vorgegangen:

Ausgleich der Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches:

Da einige Flächen unverändert übernommen werden (bestehende Parkplatzflächen, bestehende Bebauung, bestehende Wege und Befestigungen) beträgt der tatsächliche Anteil der maximal neu versiegelbaren Flächen nur den Bereich der geplanten Bebauung ca. 130 m² und der neu zu errichtenden Zufahrt ca. 230 m², insgesamt ca. 360 m². Da jedoch diese Flächen bereits intensiv genutzt werden, wird lediglich ein Kompensationsfaktor von 0,2 in Ansatz gebracht.

Größe des Geltungsbereiches = 2.200 m²

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

360 m² x 0,2 = 72 m²

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 72 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Fläche soll als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verwendet werden:

Flur Nr.: 3962

Gemarkung: Witzmannsberg



Luftbildkarte im Maßstab 1:1.000

Bayerische Vermessungsverwaltung



Erstellt am: 21.09.2010

Tag der Luftbilddaufnahme: 16.07.2007

Vermessungsamt Vilshofen, ASt. Passau

Gmkg.: Witzmannsberg

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zur Überprüfung und lagegenauen Festlegung von Grenzzeichen empfiehlt sich ein Antrag auf Grenzwiederherstellung beim Vermessungsamt.

www.geodaten.bayern.de

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

Die benötigte Ausgleichsfläche mit ca. 72 m² wird auf Flurgrundstück Nr. 3962 der Gemarkung Witzmannsberg ausgeführt. Diese Fläche auf Flur Nr. 3962 wird aufgewertet.

Die Aufwertung des Areals hat wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Düngung auf der Teilfläche.

Die Fläche ist als Wiesenfläche zu belassen. Dabei darf diese Wiesenfläche in den ersten drei Jahren nur mehr 2-mal pro Jahr, ab dem vierten Jahr nur mehr einmal pro Jahr gemäht werden. Als Randbepflanzung und Wiesenextensivierung, an der Grenze zwischen dem betroffenen Teilfläche auf Grundstück Flur Nr. 3962 und der östlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, ist eine Bepflanzung mit Ebereschen vorgesehen.

Diese Maßnahmen wurden am 30.09.2010 vor Ort mit Frau Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau abgestimmt.

Es dürfen für alle Bepflanzungen nur ortstypische und heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

Vor der Erstellung/Anlegung der Bepflanzung ist die genaue Ausführung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Frau Kotz, festzulegen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert werden.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7 – 12 NNatG) unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der gegebenen Situation hat der Antragssteller Karina Tauer kaum Möglichkeiten für alternative Planungen. Als derzeit einzige Möglichkeit hat sich ergeben, dass nur das bestehende und bereits entsprechend genutzte Grundstück östlich des „SO Dreiburgensee - Ost“ erweitert werden kann, da sich die benachbarten Grundstücke im eigenen Besitz befinden.

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 Auswirkungen der Planung 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.

Es wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie auf Grund 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)

Auf Grund der topografischen Situation des Grundstückes können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß abgeführt wird.

Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Regenwasserableitungen jährlich einmal, sowie jeweils nach Starkregenereignissen, zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Bepflanzungen entsprechend den Vorgaben erstellt wurden. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

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

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Sie verdeutlicht allerdings auch, dass die Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen manchmal nicht exakt vorab beurteilt werden kann.

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

Aufgestellt: 27.01.2011

Ibs
Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz

10. VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 -4, 8 -10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom ^{09.}23.09.2010 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ^{19.10.10}..... ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ mit Begründung in der Fassung vom ^{08.10.10}... hat in der Zeit vom ^{11.10.10}... bis ^{12.11.10}... stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ mit Begründung in der Fassung vom ^{08.10.10}... hat in der Zeit vom ^{14.10.10}... bis ^{12.11.10}... stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ mit Begründung in der Fassung vom ^{12.11.10}... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ^{26.11.10}... bis ^{27.12.10}... beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ mit Begründung in der Fassung vom ^{12.11.10}... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ^{26.11.10}... bis ^{27.12.10}... öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{27.01.11} das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ^{27.01.11}... als Satzung beschlossen.

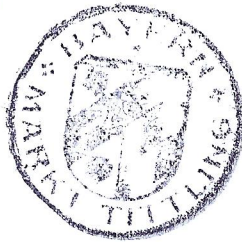
g. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ^{09.02.11}... durch ^{Aushang d. Amtsbl.}... bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Tittling, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

- 1 eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 -3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens-und Formvorschriften
- 2 eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Deckblattes Nr. 2 des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee-Ost“ und
- 3 nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.
Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Tittling, den 09.02.11




Der Bürgermeister

Waldemar Bloch
1. Bürgermeister