

**VERFAHREN**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 18.11.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis 04.11.2022 beteiligt.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 festgestellt.

Tiefenbach, 04.05.2023

*Ludwig Prögler*  
Ludwig Prögler, Erster Bürgermeister



**GENEHMIGUNG**

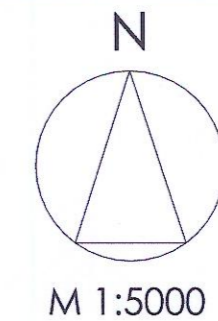
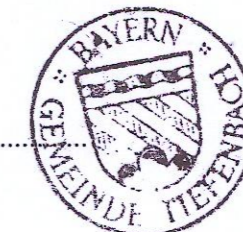
Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 22.05.23 Nr. 7-1443-22 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

**BEKANNTMACHUNG**

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 12. Juni 2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

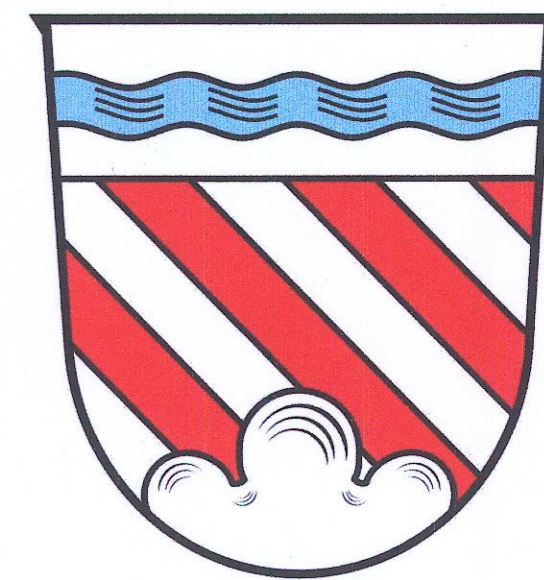
Tiefenbach, 12. Juni 2023

*Ludwig Prögler*  
Ludwig Prögler, Erster Bürgermeister



**3. ÄNDERUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT DECKBLATT NR. 3**

GEMEINDE TIEFENBACH  
LANDKREIS CHAM  
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Tiefenbach,  
10.05.2022

Geändert:  
25.04.2023

Architekt

**BAUART** GmbH  
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1 Fax: 08561-9841920  
84347 Pfarrkirchen info@bauart-architektur.de  
Tel.: 08561-98419-0 www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

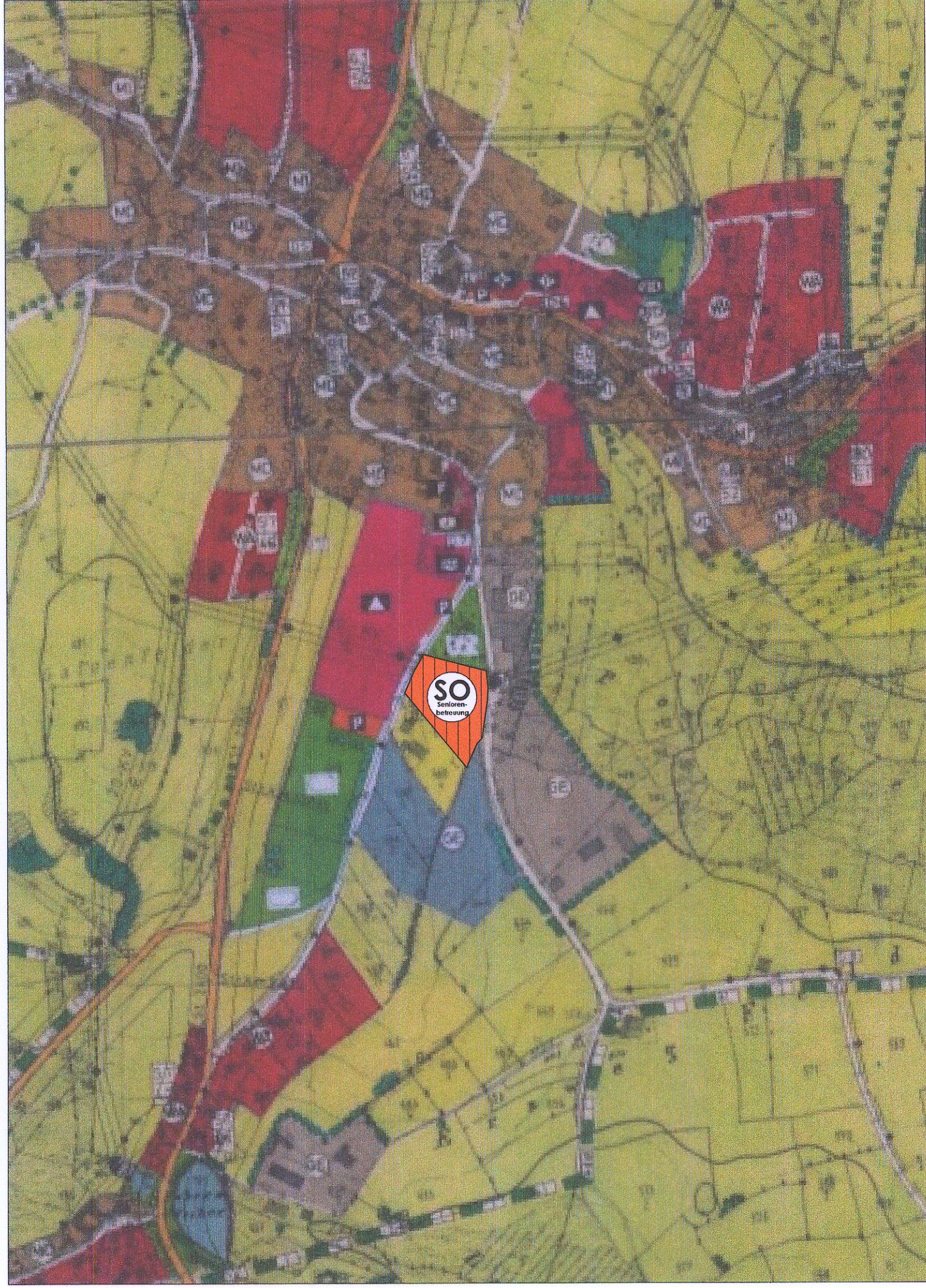
**AR.LAND**  
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland  
Bahnanlage 1  
94428 Eichendorf  
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713  
info@ar-land.de

BISLANG GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



### 3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 3



## **VERFAHREN**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 stattgefunden.

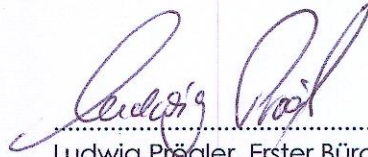
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom 17.06.2022 bis 19.07.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2022 bis 18.11.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis 04.11.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 festgestellt.

Tiefenbach, 04.05.2023



Ludwig Prögler, Erster Bürgermeister



## **GENEHMIGUNG**

Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 22.05.23 Nr. 7-1413-22 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

## **BEKANNTMACHUNG**

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 12. Juni 2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Tiefenbach, 12. Juni 2023



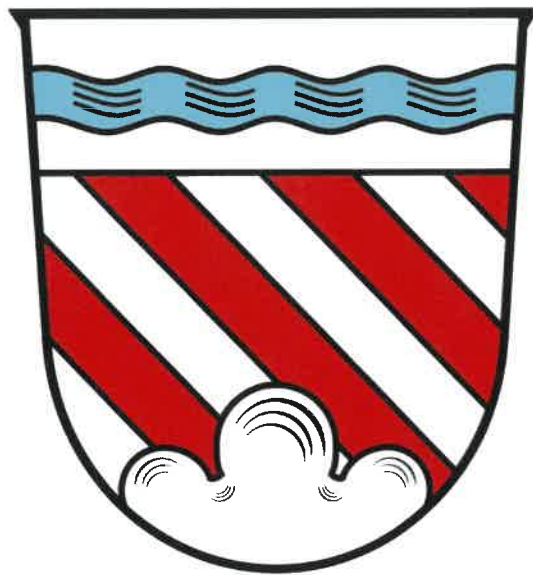
Ludwig Prögler, Erster Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

## 3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE TIEFENBACH  
LANDKREIS CHAM  
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Tiefenbach,  
10.05.2022

Geändert:  
25.04.2023

Architekt

**BAUART** GmbH  
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen  
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920  
info@bauart-architektur.de  
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

**AR.LAND**  
landschaftsarchitekt / stadtplaner

**Landschaftsarchitekt, Stadtplaner**  
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland  
Bahnanlage 1  
94428 Eichendorf  
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713  
info@ar-land.de

# Gemeinde Tiefenbach

## 3. Änderung Flächennutzungsplan mit Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“

### Begründung

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

##### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“ liegt am südlichen Rand der Gemeinde Tiefenbach. Er wird im Norden begrenzt durch den Friedhof, im Süden durch das Grundstück des Anwesens Sonnenstraße 33, im Westen durch die Sonnenstraße und im Osten durch die Straße nach Michelthal. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 668/3, Gemarkung Tiefenbach, und hat eine Fläche von ca. 6.581 m<sup>2</sup>.

##### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der kommunale Friedhof, im Nordosten eine Verpackungsfabrik, im Süden das Anwesen Sonnenstraße 33, im Südosten die örtlichen Sportanlagen und im Westen das Schulzentrum von Tiefenbach.

#### 2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

##### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.01.2020**

Im LEP Bayern werden unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen) ...“

Das vorgelegte Flächennutzungsplandeckblatt mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan folgen der Zielsetzung des LEP und integrieren „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge“ in Tiefenbach, in dem es eine vergleichbare Einrichtung noch nicht gibt.

##### **2.2 Regionalplan Region Regensburg**

Im Kapitel VIII des Regionalplans der Region Regensburg wird unter Ziffer 4 Sozialwesen als Ziel vorgegeben, dass für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens möglichst wohnungsnah oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden sollen.

Unter Ziffer 4.2 wird weiter ausgeführt, dass in der gesamten Region auf eine Erhöhung des Anteils der Pflegeplätze in Altenheimen hingewirkt werden soll.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Tiefenbach und integrieren soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne des LEP und des Regionalplans.

#### 3. Anlass und Umfang der Änderungen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Tiefenbach soll ein Pflegeheim und ein Gebäude für Betreutes Wohnen errichtet werden, um der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung zu ermöglichen.

Das Grundstück wird als Erweiterungsfläche für den Friedhof, wie eigentlich im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehen, nicht mehr benötigt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im oben beschriebenen Geltungsbereich ein „SO Seniorenbetreuung“ auszuweisen.  
Sonstige Belange werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

#### **4. Standortwahl**

Der gewählte Standort ist als geeignet zu betrachten, da er sich zum Einen in ruhiger Ortsrandlage befindet, aber zum Anderen dennoch nicht weiter als ca. 400 Meter vom Ortszentrum (Pfarrkirche) entfernt ist, und somit fußläufig gut zu erreichen ist.

Die Erschließung über öffentlich gewidmete Straßen ist gegeben.

Das Grundstück wird als Erweiterungsfläche für den Friedhof, wie eigentlich im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehen, nicht mehr benötigt.

Andere Standorte, wie z.B. am Kreisverkehr südlich des Sportplatzes, waren wegen der Topographie, der fehlenden Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und der zu großen Entfernung vom Ortszentrum nicht geeignet.

Zentralere Standorte sind nicht vorhanden bzw. derzeit nicht verfügbar.

#### **5. Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

#### **6. Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Auszug) und der 3. Änderung in der Fassung vom 25.04.2023.
2. Diese Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Büros BauArt GmbH Architekt + Stadtplaner in der Fassung vom 25.04.2023.
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 25.08.2022.

Tiefenbach, 04. Mai 2023



Gemeinde Tiefenbach  
Erster Bürgermeister  
Ludwig Prögler  
Hauptstraße 33  
93464 Tiefenbach



BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen

# **GEMEINDE TIEFENBACH**

FNP-DECKBLATT NR. 3

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

UMWELTBERICHT

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 25.08.2022

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13



Inhaltsverzeichnis:

<b>GEMEINDE TIEFENBACH</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
3.1.Regionalplanung	4
3.2.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	5
<b>4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
4.1.Methodik der Umweltprüfung	5
4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	5
4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	10
<b>5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	13
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	13
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH</b>	<b>13</b>
6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	13
6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6.2.1.Bestandsermittlung	14
6.2.2.Flächenbilanzierung / Vorbilanz	14
<b>7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE</b>	<b>14</b>
<b>8. PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING</b>	<b>15</b>
8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	15
8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	15
8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	15
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK</b>	<b>16</b>
9.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
9.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## **1. EINLEITUNG**

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

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

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

## **2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

s.a. Begründung zum Bebauungsplan.

Ziel des Flächennutzungsplandeckblattes Nr. 3 ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes „Seniorenbetreuung“ zu schaffen.

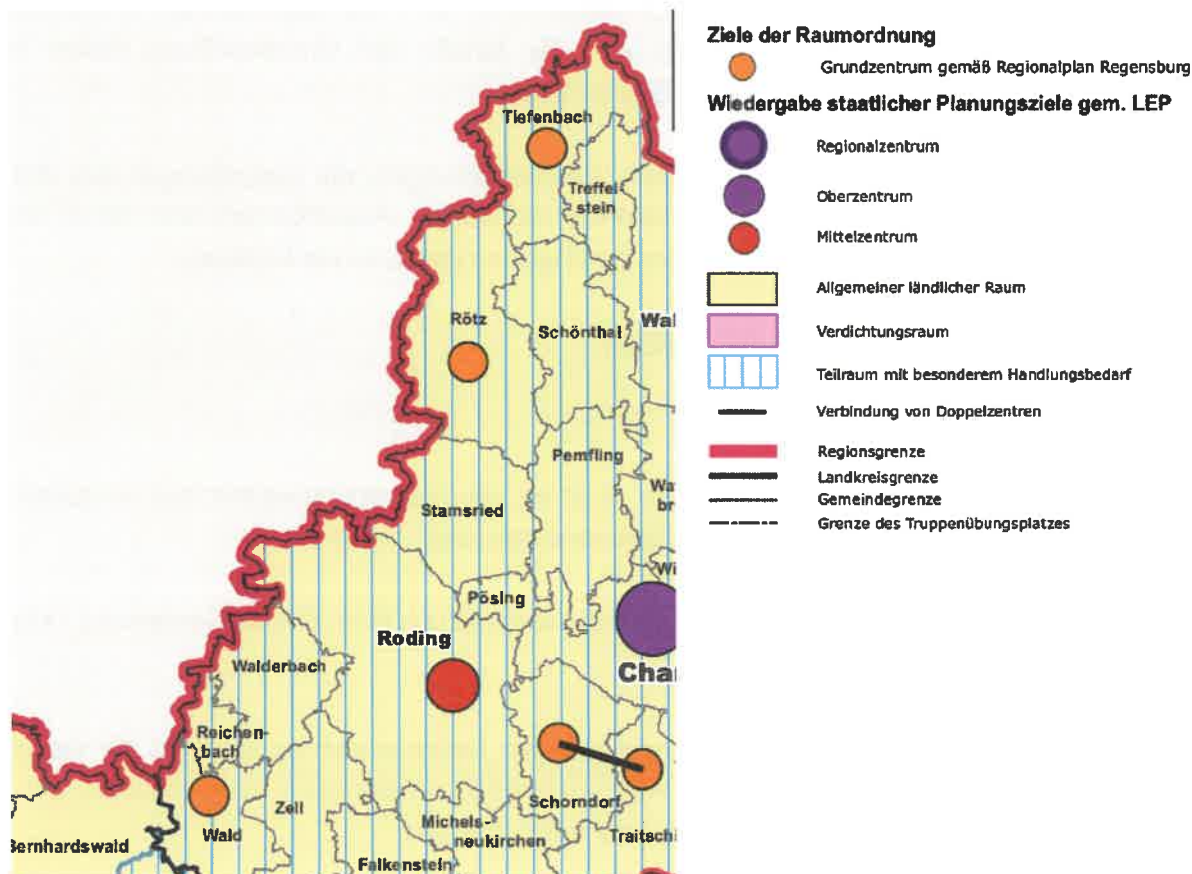
Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 668/3, Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Tiefenbach.

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

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

#### 3.1.Regionalplanung

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



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

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

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

### 3.2. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

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

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

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

### 4.1. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

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

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

### 4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

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

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

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

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

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



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

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

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

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

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

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

**UMWELTBERICHT  
GEMEINDE TIEFENBACH**

„SO Seniorenbetreuung“ -  
FNP-Deckblatt Nr. 3



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

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

Tier- und Pflanzenwelt:

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

Boden und Wasser:

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

## **6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

### **6.2.1. Bestandsermittlung**

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich weitgehend um intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Dies entspricht der **Kategorie I** nach Leitfaden.

### **6.2.2. Flächenbilanzierung / Vorbilanz**

Durch die ausgewiesene GRZ und die beabsichtigte Bebauung wird der Ausgleichsfaktor bei ca. 0,30-0,60 liegen. Die Ausgleichsflächen werden extern dem Vorhaben gewidmet.

Durch die getroffenen Maßnahmen auf den Internen Flächen, angelagert an die neu entstehenden Baukörper kann der Eingriff nur minimiert werden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Fläche getroffen - **Abbuchung der notwendigen Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Tiefenbach.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort im südlichen Ortsausgang Tiefenbach.

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

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

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

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

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

## **9. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Erstellt:**

Eichendorf, 25.08.2022



**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

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