

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauBG mit integriertem Grünordnungsplan

„MI Mittertaubenbach“

Teil B Begründung **VORABZUG**

Gemeinde Reut
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Reut
vertreten durch Herrn 1. Bgm. Alois Alfranseder
Marktplatz 6
84357 Tann

Planung:

Ingenieurbüro Straubinger
für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach
Tel. 08543 / 916962
Mail info@ib-straubinger.de

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

Reut,

.....

1. Bürgermeister Alois Alfranseder

1 Planungsanlass

Aufgrund von Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bau- und Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet beabsichtigt die Gemeinde Reut die Schaffung eines neuen Baugebietes.

Deshalb sollen durch den Bebauungsplan „MI Mittertaubenbach“ mit integriertem Grünordnungsplan auf dem Grundstück Flurnr. 109 und Teilflächen von Grundstück Flnr. 109/2 sowie 158/2 der Gemarkung Taubenbach mit einer Fläche von ca. 6.141 m² neue Bauparzellen entstehen.

2 Planungsablauf

Der Gemeinderat beschließt in der Sitzung vom 19.09.2024 die Aufstellung der notwendigen Bauleitpläne.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. §1 Abs. 3 BauGB.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reut stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes (BP) im Westen mit ca. 3.400 m² als Gewerbegebiet (GE) und im Osten mit ca. 2.700 m² als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan für die Fläche des neuen Baugebietes mit Deckblatt Nr. 17 geändert.

4 Planungsziele

Der Geltungsbereich des BP / GOP beginnt etwa 170 m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns von Taubenbach (Kirche). Der Umgriff hat eine Gesamtgröße von etwa 6.141 m².

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen so festgelegt werden, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Höhenunterschieds von ca. 12 m eine lockere Bebauung von drei Parzellen mit eingeschränkter Gewerbenutzung und drei Parzellen mit Einzel- und Doppelhäusern am Hang erzielt werden kann.

5 Grünordnung und Umweltbericht

5.1 Lage

Der Geltungsbereich des BP / GOP „MI Mittertaubenbach“ liegt zwischen dem Baugebiet „WA Mittertaubenbach II“ im Westen und der Kreisstraße PAN 25 (Hauptstraße) im Osten. Jenseits der Hauptstraße liegt die Aue des Lohbachs, an dessen östlichem Ufer die Bebauung von Taubenbach beginnt.

Im Norden befindet sich das Grundstück der Schreinerei Hiefinger. Im Süden grenzt im westlichen Drittel landwirtschaftliche Nutzfläche an, die übrigen zwei Drittel sind bebaut. Beide bebauten Bereiche sind im Flächennutzungsplan als beschränktes Gewerbegebiet (GE-b) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst das Grundstück Flurnr. 109 und Teilflächen der Grundstücke Flnr. 109/2 und 158/2 der Gemarkung Taubenbach mit einer Fläche von ca. 6.141 m².

5.2 Gelände

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Osten geneigten Hang. Der höchste Punkt befindet sich im Nordwesten auf etwa 449 m NHN, der tiefste Punkt im Südosten auf ca. 437 m NHN. Der Höhenunterschied im gesamten Planungsgebiet beträgt somit ca. 12 m.

Der Geltungsbereich des BP / GOP hat im Süden eine Breite von ca. 86 m, im Norden von ca. 79 m, im Westen eine Länge von ungefähr 71 m und im Osten von etwa 80 m.

Im Planungsgebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer.

5.3 Bestand

Das 5.985 m² große Grundstück Flnr. 109 wird als Acker genutzt. Auf einer Teilfläche von Grundstück Flnr. 158/2 im Planungsgebiet befinden sich ein schmaler Streifen Grünland über dem Schmutzwasserkanal entlang des Gehwegs und der Gehweg selbst. Zwischen dem Gehweg und dem Grünstreifen fängt eine Betonmauer den Höhenunterschied ab, der vermutlich durch den Bau des Gehwegs entstand. Eine lange schmale Teilfläche von Grundstück Flnr. 109/2 beim Baugebiet „WA Mittertaubenbach II“ ist Grünland, bzw. Saum.

5.4 Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortsbereichs und wird von Osten her über die Hauptstraße (PAN 25) erschlossen, indem eine 5 m breite Ringstraße mit 0,5 m Bankett entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets in Richtung Westen führt, bei Parzelle 6 nach Süden und bei Parzelle 4 wieder nach Osten abbiegt.

Für die Anbindung der bestehenden Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches wird im Südwesten ein Gehweg an die Ringstraße angeschlossen. Dieser Gehweg wird mit einer Ausbaubreite von 2,3 m angelegt.

5.5 Naturraum

Der Geltungsbereich des BP / GOP „MI Mittertaubenbach“ befindet sich im Naturraum „Isar-Inn-Hügelland“, naturräumliche Untereinheit „Taubenbacher Hügelland“ (060-N).

Potentielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Im Planungsgebiet gibt es keine Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist der ungefähr 35 m bis 60 m östlich fließende Lohbach.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im Gebiet. Die nächsten amtlich kartierten Biotope sind:

- etwa 110 m südwestlich: Biotop Nr. 7743-0166, Teilfläche 001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“, erhoben 1988, lt. ABSP lokal bedeutsam
- etwa 175 m südlich: Biotop Nr. 7743-1036 „Magere Schafweide südlich bei Taubenbach“, erhoben bzw. aktualisiert 2003
- etwa 200 m südöstlich: Biotop Nr. 7743-0168, Teilfläche 002 „Zwei Feldgehölze am Süd-Ost-Rand von Taubenbach“, erhoben 1988



Abbildung 1: Planungsgebiet (weiß dargestellt) sowie amtlich kartierte Biotope (rosa-Töne); Screenshot aus dem BayernAtlas (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung), ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Taubenbacher Hügelland“.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Taubenbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Erhalt, Neuschaffung und Vernetzung von trockenen Magerstandorten an Waldrändern, von Ranken, Säumen, etc. unter Einbindung und Verbesserung der bestehenden Flächen zur Stützung der Population des Schwärzenden Geißklees (Leitart) im Bereich Gumpersdorf-Taubenbach
- Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen mit besonderer Betonung wärmeliebender Saumbereiche vordringlich
- Erhalt und Wiederausdehnung von mageren Wiesen, insbesondere in den Einzugsgebieten von Prienbach und Kirnbach (Leitart Kümmelblättriger Haarstrang – *Peucedanum carvifolia*)

ASK-Nachweise gibt es nicht im Bereich des Planungsgebiets. Nächste Nachweise der ASK befinden sich in der Kirche (Dach und Turm) sowie dem Pfarrhaus (Dachboden) von Taubenbach etwa 170 m östlich (Ines Hehl 1996). Bei weiteren ASK-Daten im Umfeld (+/- 500 m) handelt es sich vor allem um Amphibien-Nachweise sowie floristische Nachweise (insbesondere mehrere Nachweise von *Cytisus nigricans*).

Der Geltungsbereich des BP / GOP liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

5.6 Grünordnungskonzept

Es handelt sich um ein kleines Baugebiet in einer Baulücke im Ortsbereich, das mit einer nur 5 m breiten Straße erschlossen wird. Ein Gehweg verbindet das Mischgebiet mit den Allgemeinen Wohngebieten Mittertaubenbach I und Mittertaubenbach II. Dadurch erhalten die beiden westlich gelegenen Baugebiete eine günstigere fußläufige Verbindung zum Ortskern.

Öffentliches Grün gibt es nur über der Kanaltrasse entlang des Gehwegs an der Hauptstraße (ca. 328 m² Extensivgrünland).

Eine mindestens einreihige Hecke auf Privatgrund bildet die 30 m lange Ortsrandeingrünung im Südwesten, eine etwa 69 m lange gliedernde Pflanzung zum Baugebiet „WA Mittertaubenbach II“ im Westen sowie im Osten entlang der öffentlichen Grünfläche als Abschirmung zur Kreisstraße PAN 25.

Entlang der Straßen sind Bäume auf Privatgrund an optisch wichtigen Standorten durch Planzeichen festgesetzt und dienen der inneren Durchgrünung.

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume entlang von Straßen und Wegen auf Privatgrund wird eine Artenauswahl durch textliche Festsetzungen festgelegt. Für die Bäume und Sträucher der durch Planzeichen festgesetzten Hecken auf Privatgrund werden durch textliche Festsetzungen für 50 % der Gehölze getroffen. Um die Gartenbesitzer nicht zu sehr einzuschränken, erfolgen bezüglich der sonstigen Artenauswahl außer einer Negativliste keine weiteren Festsetzungen.

5.7 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

5.7.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „MI Mittertaubenbach“ schließt an ein vorhandenes Wohngebiet im Westen sowie gewerblich genutzte Bebauung im Norden und Süden an.

Es sind keine bestehenden Wegebeziehungen betroffen. Der Bereich hat keine Funktionen für die Erholung, da die Fläche momentan als Acker genutzt wird.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Durch den neuen Gehweg vom Allgemeinen Wohngebiet „Mittertaubenbach II“ zur neuen Ringstraße erhalten die beiden westlich gelegenen Baugebiete eine günstigere fußläufige Verbindung zum Ortskern.

5.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Die Flora und Fauna entspricht der eines intensiv genutzten Ackers.

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das Planungsgebiet befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Taubenbacher Hügelland“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Taubenbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Erhalt, Neuschaffung und Vernetzung von trockenen Magerstandorten an Waldrändern, von Ranken, Säumen, etc. unter Einbindung und Verbesserung der bestehenden Flächen zur Stützung der Population des Schwärzenden Geißklee (Leitart) im Bereich Gumpersdorf-Taubenbach
- Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen mit besonderer Betonung wärmeliebender Saumbereiche vordringlich
- Erhalt und Wiederausdehnung von mageren Wiesen, insbesondere in den Einzugsgebieten von Prienbach und Kirnbach (Leitart Kümmelblättriger Haarstrang – *Peucedanum carvifolia*)

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

Durch die Festsetzung von Einzelbäumen und Hecken wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft angestrebt.

5.7.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich von ca. 449 m NHN bis 437 m NHN an einem ostexponierten Hang. Das Gelände wird derzeit als Acker genutzt und fällt im Planungsgebiet von Westen nach Osten um ca. 12 m ab.

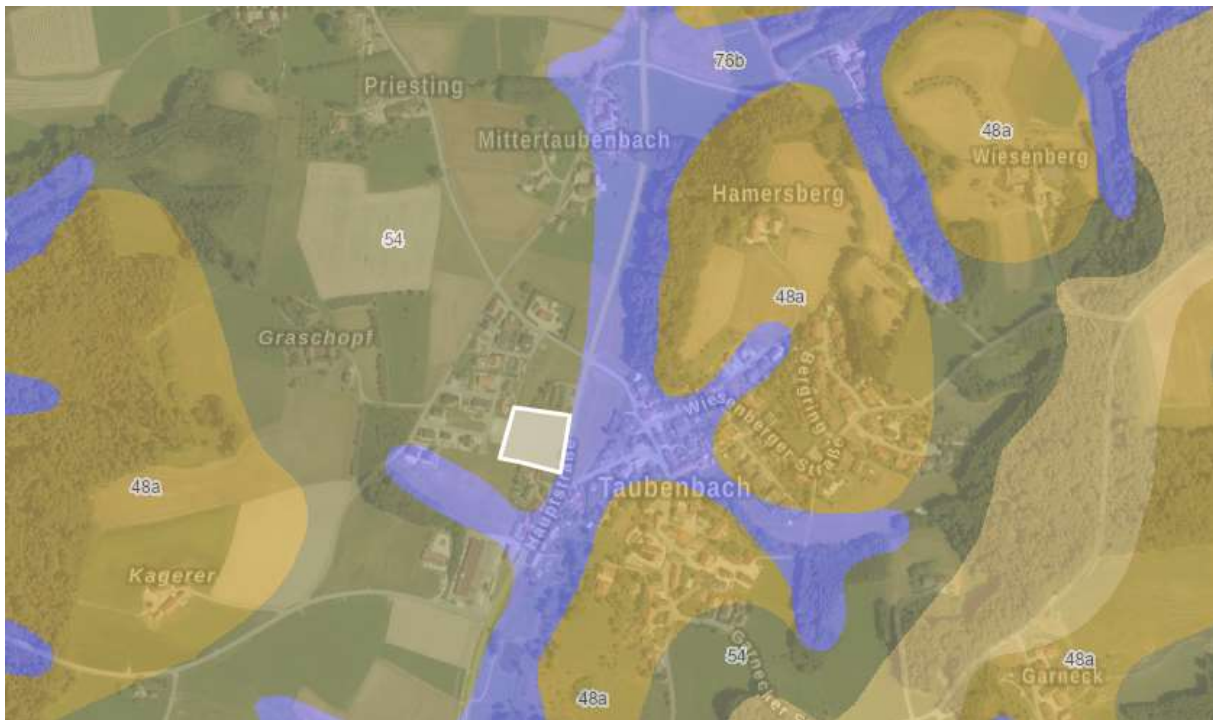


Abbildung 2: Screenshot der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000; Darstellung ohne Maßstab: 54 (grün): Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse); 76b (blau): Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment); 48a (dunkelgelb): Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 macht folgende Aussagen zum Planungsgebiet:

Kurzname des Baugrundtyps	L,bf
Baugrundtyp	Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
Beispiele für Gesteine	Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen
Mögliche Bodengruppen	UL, UM, UA, TL, TM, TA, OK, OU
Mittlere Tragfähigkeit	gering bis mittel
Allgemeiner Baugrundhinweis	wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Entsprechend der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 handelt es sich um Lösslehm aus dem Quartär (Pleistozän): Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist mit einer GRZ von 0,35 und 0,4 niedrig.

Die Erschließungsstraße ist mit nur 5 m relativ schmal. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

5.7.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gewässer. Der Lohbach liegt ca. 4 m tiefer als die Ostgrenze des Geltungsbereichs des BP / GOP.

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, grenzt jedoch an den wassersensiblen Bereich (vgl. Abbildung 3). Dieser beginnt östlich der PAN25.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist Nr. 2210774300161 „Kirchdorf a. Inn - Harter Forst“ und beginnt etwa 2 km südlich.



Abbildung 3: Screenshot aus dem BayernAtlas mit Darstellung des Wassersensiblen Bereichs (braun, transparent), Das Planungsgebiet ist in weiß skizziert; Darstellung ohne Maßstab

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Reut angeschlossen.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Für das Regenwasser ist auf jeder Parzelle ein Wasserspeicher oder ein Sickerschacht mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das nutzbare Fassungsvermögen richtet sich nach der befestigten Dach- und Pflasterfläche und hat je 100 m² mindestens 1 m³ Stauraum zu betragen.

5.7.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Der etwa 6.141 m² große Geltungsbereich des BP / GOP liegt am westlichen Ortsrand von Taubenbach, ca. 300 m Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 449 m NHN bis 437 m NHN an einem ostexponierten Hang. Das bestehende Gelände fällt im Planungsgebiet von Westen nach Osten um ca. 12 m ab. Der Lohbach liegt etwa 4 m tiefer als die Ostgrenze des Geltungsbereichs des BP / GOP. Der Ortskern befindet sich auf dem Hang auf der anderen Talseite.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Es handelt sich um ein kleines Baugebiet in einer Baulücke im Ortsbereich, das mit einer nur 5 m breiten Straße erschlossen wird. Ein Gehweg verbindet das Mischgebiet mit den Allgemeinen Wohngebieten Mittertaubenbach I und Mittertaubenbach II.

Öffentliches Grün gibt es nur über der Kanaltrasse entlang des Gehwegs an der Hauptstraße (ca. 328 m² Extensivgrünland).

Eine mindestens einreihige Hecke auf Privatgrund bildet die 30 m lange Ortsrandeingrünung im Südwesten, eine etwa 69 m lange gliedernde Pflanzung zum Baugebiet „WA Mittertaubenbach II“ im Westen sowie im Osten entlang der öffentlichen Grünfläche als Abschirmung zur Kreisstraße PAN 25.

Entlang der Straßen sind Bäume auf Privatgrund an optisch wichtigen Standorten durch Planzeichen festgesetzt und dienen der inneren Durchgrünung.

5.7.7 Schutzgut Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Nächste Bodendenkmäler sind im Bereich der Kirche von Taubenbach (Aktensnummer D-2-7743-0021 „ Archäologische Befunde und Funde im Bereich der spätmittelalterlichen Kath. Pfarkirche St. Alban von Taubenbach und ihrer hochmittelalterlichen Vorgängerbauten sowie der spätmittelalterlichen Wallfahrtskapelle St. Alban und des zugehörigen Pfarrhofes.“

Die Kirche, Kapelle, Friedhofsmauer und Pfarrhaus sind Baudenkmäler.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Bodendenkmäler, die bei den Baumaßnahmen zutage kommen, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich bei dem BP / GOP „MI Mittertaubenbach“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet und von einem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich.

6 Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, Band II, Februar 1993

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, CD-ROM, September 2008

Bayer. Landesamt für Umwelt (Herausgeber): Artenschutzkartierung (ASK)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, geologischer Karte Bayern 1:25.000, digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000, Denkmaldaten, Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, ...

7 Fotos



Blick von der Straße „Am Kirchhölzl“, Hausnr. 3, nach Osten über das Planungsgebiet in Richtung Taubenbach (16.06.2022)



Blick von der Straße „Am Kirchhölzl“, Hausnr. 3, nach Nordosten über das Planungsgebiet in Richtung Taubenbach (16.06.2022)



Blick nach Westen entlang der Südgrenze des Planungsgebiets (16.06.2022)



Blick vom Ostrand des Planungsgebiets in Richtung Süden; links die Kreisstraße PAN 25, rechts das Planungsgebiet (16.06.2022)



Blick nach Norden entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets. Rechts der Gehweg entlang der Kreisstraße PAN 25 (Hauptstraße), links der schmale



Blick entlang der Ostgrenze nach Norden zur Schreinerei Hiefinger; rechts von der Kreisstraße PAN 25 befindet sich die Aue des Lohbachs (16.06.2022)

Grünstreifen über dem Schmutzwasserkanal
zwischen Gehweg und Acker (16.06.2022)



Blick nach Westen zum Baugebiet „WA
Mittertaubenbach II“ (16.06.2022)



Blick vom Gehweg entlang der Kreisstraße
PAN 25 über das Planungsgebiet in
Richtung Südwesten (16.06.2022)



Blick entlang der Nordgrenze in Richtung
Westen zum Baugebiet „WA
Mittertaubenbach II“ (16.06.2022)