

Marktgemeinde Hengersberg

Begründung

zum

Deckblatt 2

zum Bebauungsplan „UnterfrohNSTetten“

11. Februar 2021

Planungsträger:

Marktgemeinde Hengersberg
Mimminger Str. 2, 94491 Hengersberg
Tel: 09901 – 9307-0
Fax: 09901 - 9307-40

E-Mail: markt@hengensberg.de

vertreten durch

1. Bürgermeister Christian Mayer

Entwurfsverfasser:



plan.werk
landschaft

plan.werk landschaft
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)
Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 – 34 13 54

Fax: 0991 – 379 28 57

E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
II.	Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planung.....	5
III.	Planungsgebiet.....	9
IV.	Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung.....	10
V.	Erschließung.....	11
VI.	Immissionsschutz.....	13
VII.	Wasserwirtschaft.....	14
VIII.	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	14
IX.	Städtebauliche Flächenbilanz.....	15
X.	Kosten, Folgekosten.....	15
XI.	Abschätzung der Wirkungen auf die Umweltschutzgüter.....	15

I. Anlass und Erfordernis der Planung

I.1 Anlass

Mit Datum vom 19.6.1996 wurde der Bebauungsplan „UnterfrohNSTetten“ rechtskräftig. Mit diesem Plan wurde westlich des historischen Ortskernes von UnterfrohNSTetten Baurecht für 10 Parzellen neu festgesetzt; mit enthalten waren hier 3 bereits bebaute Grundstücke, darunter auch die nunmehr mit Deckblatt überplante Parzelle.

Für dieses Grundstück – Parzelle 11 – fand aktuell ein Eigentümerwechsel statt. Die Erwerber planen die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten. Das bestehende Altgebäude wurde hierfür bereits abgebrochen.

Im Zuge der Bauplanung und der Erarbeitung des Bauantrages ergab sich, dass die bisherige Art der Erschließung (ein Fahrrecht für einen Privatweg über die westlich benachbarte Parzelle 10), nicht mehr weiter genutzt werden kann. Zugleich ist aufgrund der topografischen Ausprägung des Baugrundstückes, vor allem aufgrund der etwa 4 m hohen Böschung nach Süden eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße auf das Grundstück nicht möglich. Selbst am relativ flachsten Anstieg, am für die Baustellenzufahrt genutzten Südende des Grundstückes, wäre eine Böschung mit ca. 40 % Steigung zu überwinden.

Angesichts der Geländesituation soll daher eine erdüberdeckte Tiefgarage mit Anbindung nach Süden an die Erschließungsstraße errichtet werden.

Dies ist nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, der sich vor allem an den Erfordernissen der damaligen Neubauten orientiert, jedoch bisher nicht möglich.

Zugleich ist im Ursprungsbebauungsplan zwingend die Errichtung von Hanghäusern festgesetzt; auch dies ist für den geplanten Neubau nicht passend, da mit diesem ein ebenerdig gebautes Bestandsgebäude (mit ursprünglich dahinter liegender Böschung) ersetzt werden soll.

Im Zuge des Abbruches des Bestandsgebäudes wurde es als notwendig erachtet, die nordöstlich hinter dem Altgebäude liegende Böschung zu stabilisieren. Hierzu wurde eine entsprechend hohe Gabionenwand errichtet, deren Höhe (gut 2 Meter) nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in Einklang steht, nach denen lediglich „geringfügige“ Modellierungen zulässig sind (die Errichtung von Stützmauern ist ansonsten im Ursprungsbebauungsplan nicht geregelt).

Schließlich wurde die ursprüngliche Grundstücksfläche durch den Erwerb weiterer Teilflächen an der östlichen Seite arrondiert; diese, im bestehenden Geltungsbereich noch nicht enthaltenen Teilflächen sollen nunmehr vor allem für die Eingrünung des Ortsrandes genutzt werden.

Die genannten Gegebenheiten, insbesondere die Notwendigkeit, eine sinnvolle verkehrliche Erschließung des Grundstückes (und damit unter den gegebenen Bedingungen überhaupt eine Bebauung) zu ermöglichen, waren Anlass für einen Antrag der Bauherren an die Gemeinde, den Bebauungsplan entsprechend durch das vorliegende Deckblatt 2 zu ändern.

Da die Umplanung ansonsten

- die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt,
- kein Vorhaben betroffen ist, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würde,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Schutzgebieten bestehen und



Abbildung 1: Übersicht über das Planungsgebiet - Ortsteil Unterfrohnhstetten; rote Grenze: Geltungsbereich des Deckblattes; grüne Grenze: Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald; grüne Flächen: kartierte Biotope. Darstellung ohne Maßstab. Kartengrundlage: DOP20 ©, DGM1, DFK, Bay. Landesvermessung 2021

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten wären,

wird für die Aufstellung des Deckblattes ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

I.2 Erfordernis

Für das Grundstück besteht ein aktuelles Interesse an einer Bebauung von Seiten einer jungen Familie aus dem Marktgebiet. Zu dem Bauvorhaben wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, der jedoch unter anderem wegen der oben dargestellten Schwierigkeiten in der Erschließung bisher nicht genehmigt werden konnte.

Mit der Planänderung soll die bereits ausgewiesene und ansonsten erschlossene Parzelle nutzbar gemacht werden.

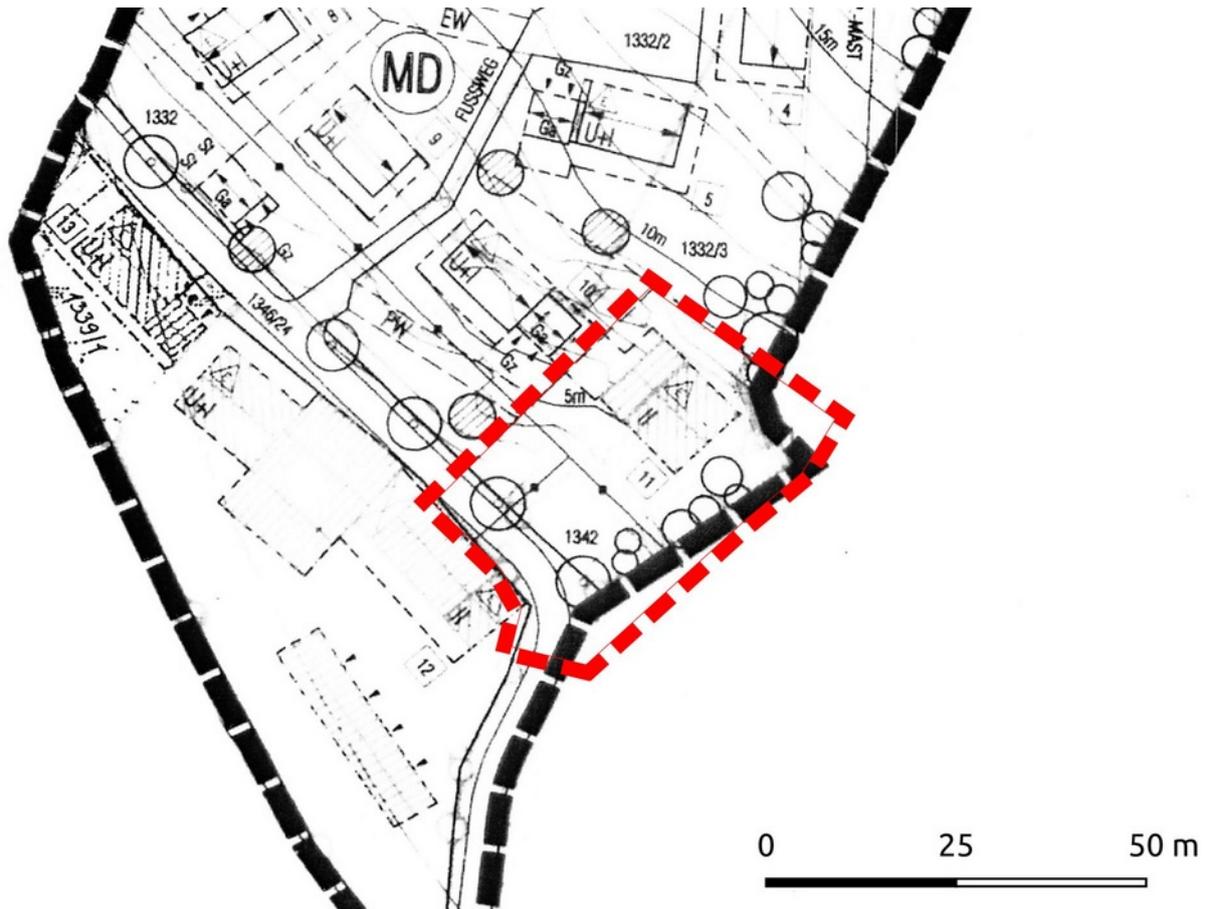


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Eintrag des Geltungsbereiches des Deckblattes (Darstellung ohne Maßstab).

II. Planungsrechtliche Situation, übergeordnete Planung

II.1 Landes- und Regionalplanung

II.1.1 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern¹ wird die Marktgemeinde Hengersberg der Kategorie „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ zugeordnet. Für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde und die vorliegende Planung sind einzelne Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP zu beachten:

„2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und*
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.*

(G) Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

¹ Zitiert werden hier Passagen mit mehr als allgemeinem inhaltlichem Bezug zum Planungsgebiet. Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Stand vom 01.09.2013, https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf, Abruf im Oktober 2017

*„3 Siedlungsstruktur**3.1 Flächensparen*

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [...]

*„7 Freiraumstruktur**7.1 Natur und Landschaft**7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft*

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

[...] 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“

*„7.2 Wasserwirtschaft**[...] 7.2.5 Hochwasserschutz*

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.“*

II.1.2 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Regionalplans

Die Marktgemeinde Hengersberg wird im Regionalplan als Unterzentrum bestimmt. Hier soll insbesondere die Einzelhandelszentralität gestärkt werden. Von den im Regionalplan für die Region 12, Donau-Wald verankerten Zielen und Grundsätzen² betreffen das Planungsgebiet vor allem folgende:

*„A II – Raumstruktur**1 Ökonomische Erfordernisse*

[...] 1.2 (G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf / Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

[...] 1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

² Quelle: <http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html>; Abruf/Überprüfung im Februar 2020

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen. [...]

2 Ökologische Erfordernisse

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donauraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden. [...]

Hinzu kommen folgende Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft und zum Siedlungswesen:

„B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (G) Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region

- als Lebensgrundlage des Menschen*
 - zum Schutz der Naturgüter und*
 - als Zeugnis des kulturellen Erbes*
- gesichert und entwickelt werden.*

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

1.2 (G) Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald [...] sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.

Landschaften mit hoher Eigenart sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden.

Die in der Region vorhandenen bedeutsamen Kulturlandschaften sollen in ihrer traditionellen natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart bewahrt werden.

Die Erholungswirksamkeit der Freiräume soll erhalten und wo notwendig verbessert werden.

1.3 (G) Die gliedernden Strukturelemente in der Landschaft sollen erhalten, wiederhergestellt und insbesondere in der Agrarlandschaft des Gäubodens und des tertiären Hügellandes ergänzt werden. [...]

1.4 (G) [...] Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.

Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden. [...]

„B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. [...]

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden. [...]

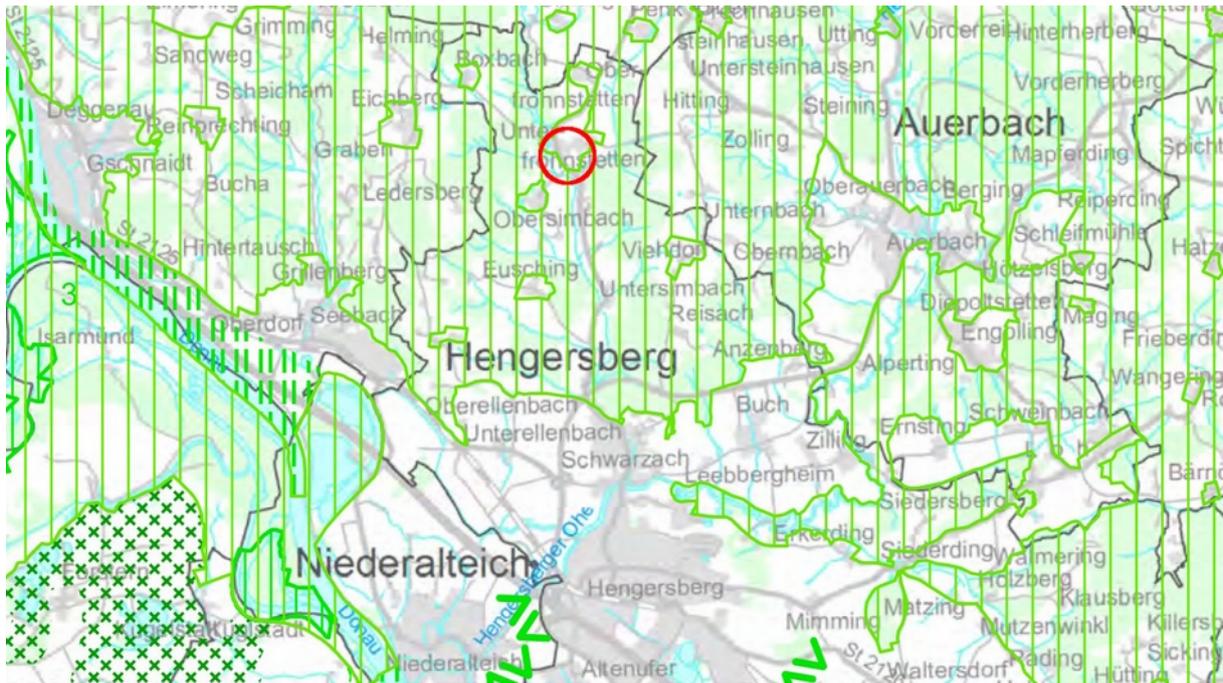


Abbildung 3: Zielkarte „Freiraumsicherung“, Regionalplan Region Donau-Wald, rote Markierung: Planungsgebiet

Durch das vorliegende Deckblatt wird eine bestehende Baufläche neu überplant, daher ist kein regionaler Grünzug und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet betroffen. Ebenso ist im Planungsbereich kein regionalplanerisches Trenngrün ausgewiesen.

In der Zielkarte „Freiraumsicherung“ wird nachrichtlich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald dargestellt (außerhalb des Geltungsbereiches, s. Abb. 3).

II.1.3 Berücksichtigung der maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Mit der Umplanung wird insbesondere ein grundsätzlich bereits bestehendes Baurecht entsprechend einem konkret bestehenden Bedarf nutzbar gemacht.

Durch aktualisierte Festsetzungen vor allem zur Ortsrandeingrünung werden die Vorgaben zur Einbindung in die Landschaft umgesetzt und ein möglichst strukturreicher Übergang zwischen Siedlung und Freiraum neu aufgebaut, der zudem Funktionen im Biotopverbund übernehmen kann.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser und zum Rückhalt und zur Versickerung von Wasser festgesetzt.

Die Planung berücksichtigt damit die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung.

II.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich, entsprechend des Ursprungsplans und des früheren Baubestandes, als Dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt.

Das Deckblatt entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

III. Planungsgebiet

III.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Unterfrohntetten der Marktgemeinde Hengersberg. Nach Süden und Nordosten schließt freie, unbebaute Landschaft (landwirtschaftlich genutztes Grünland) an den Deckblattbereich an, an allen anderen Seiten grenzt die bestehende Bebauung von Unterfrohntetten, im Südwesten die entsprechende Erschließungsstraße an die Parzelle an.

III.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 1330/9 (mit 967,9 m²) und die ergänzend hinzuerworbenen Fl.-Nrn. 1318/14, 1328/4 und 1342/2 (mit insgesamt 184,3 m²) sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 1346/24 (Erschließungsstraße, 193,0 m²; alle Grundstück Gemarkung Seebach). Der gesamte Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von 1345,2 m².

III.3 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Deckblattes befindet sich innerhalb eines 1996 festgesetzten Baugebietes, das die ursprüngliche Siedlung von Unterfrohntetten (in der Uraufnahme 4 Anwesen im Umfeld der Kirche) nach Westen und Süden erweitert hat. Hierbei war das im Geltungsbereich des Deckblattes liegende (zwischenzeitlich abgebrochene) Bestandsgebäude bereits in der historischen Karte der Uraufnahme als Bestand enthalten.

Die Erschließung, Parzellenaufteilung und Bebauung im 1996 geplanten Siedlungsgebiet wurde vergleichsweise eng nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans realisiert, d. h. es entstanden die vorgegebenen Einzelhäuser in offener Bauweise, als Hanghäuser mit der vorgegebenen Firstrichtung und mit jeweils zugeordneten Garagen und Erschließungsflächen.

In dem Baugebiet sind 3 Parzellen aktuell noch nicht bebaut.

In der ursprünglichen Planung war für den Deckblattbereich die verkehrliche Erschließung durch die Mitnutzung eines Privatwegs vorgesehen (der heute jedoch nicht mehr zur Verfügung steht).

Die Ortsrandeingrünung an der Ostseite des Baugebietes ist, entsprechend der Zeitpunkte der bisherigen Bebauung bzw. entsprechend der noch nicht erfolgten Bebauung einer Parzelle aktuell nur teilweise realisiert.

Das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan überplante Gebiet fällt im Schnitt mit etwa 15% Neigung nach Südwesten ab. Im Deckblattbereich ist der Nordteil des betreffenden Grundstückes jedoch bereits im Ursprungsbestand weitgehend eingeebnet. Zur Erschließungsstraße besteht dagegen über eine steile Böschung ein Höhenunterschied von ca. 4 m, nach Nordosten zum Nachbargrundstücke ein Höhenunterschied von ca. 2-3 Metern. Das Grundstück, einschließlich der hinzu erworbenen Teilflächen am Ostrand, überstreicht einen Höhenunterschied von insgesamt knapp 10 m (von 338,3 m ü NN bis 348 m ü NN).

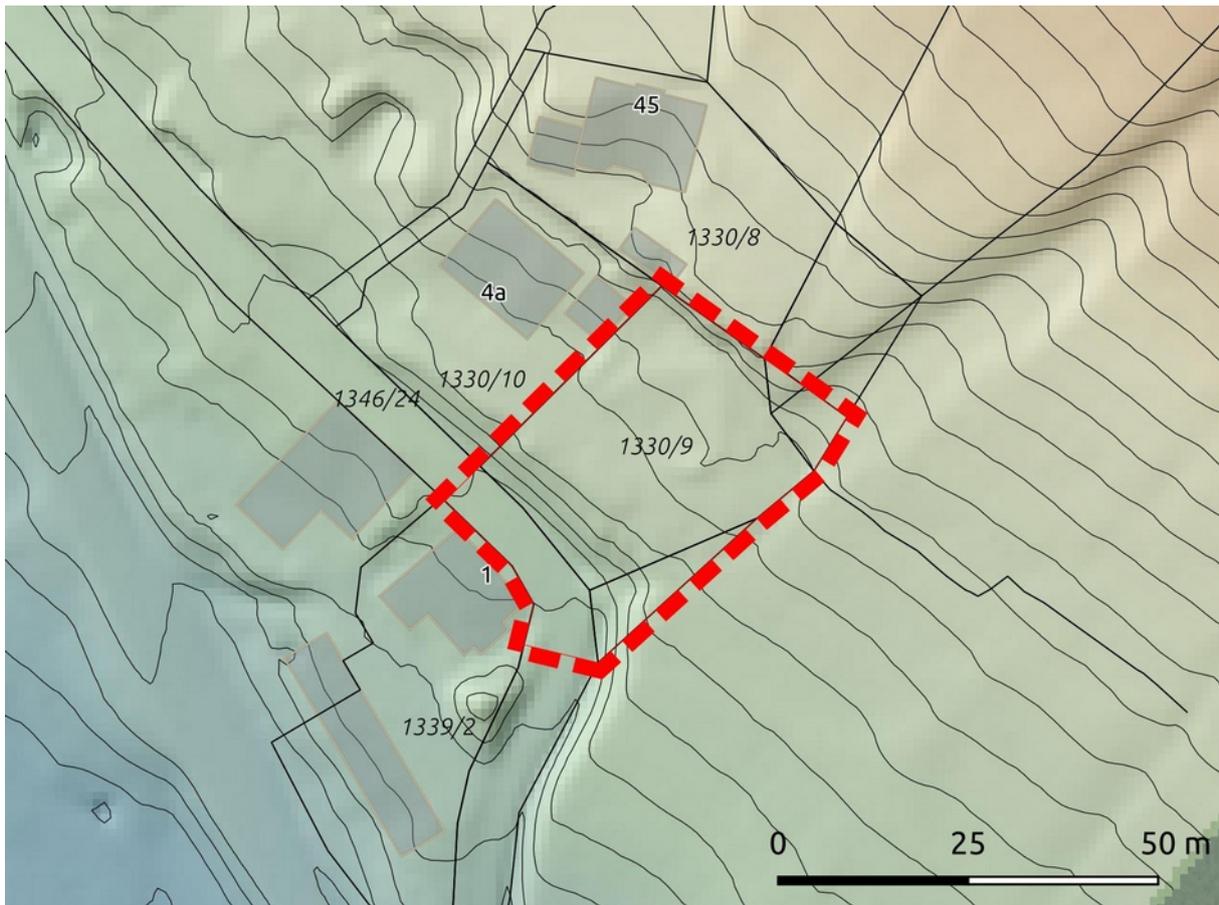


Abbildung 4: Veranschaulichung der Geländesituation im Urzustand (Schummerung und 1m-Höhenlinien berechnet aus dem DGM im 1m-Raster der Bay. Vermessungsverwaltung)

IV. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung

IV.1 Art und Ausgestaltung der geplanten Nutzung

Das Deckblatt übernimmt, soweit wie möglich, die Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan.

Änderung erfolgen aus den in Kap. I, S. 3 dargestellten Gründen in den Vorgaben

- zur Ausgestaltung des Geländes,
- zu Garagen und Nebengebäuden,
- zum Hauptgebäude,
- sowie zur Bepflanzung (hier insbesondere zur Ortsrandeingrünung).

In Bezug auf die Geländegestaltung wird die um das ursprüngliche Gebäude gegebene Grundform beibehalten (bisher ebenerdige Bauweise mit nördlich anschließender Böschung zum Nachbargrundstück), ebenso die Verpflichtung, Geländemodellierungen „mit der Gemeinde abzusprechen“. Im Unterschied zum bisherigen Plan werden jedoch auch mehr als „geringfügige“ Geländemodellierungen in Absprache mit der Gemeinde zugelassen.

Der Ersatz der Böschung durch die errichtete Gabionen-Stützwand muss daher zum einen in Absprache mit der Gemeinde erfolgen; in Bezug auf die erhebliche Wirkung des Baus der Gabionenwand auf das Landschafts- und Ortsbild wird zum anderen berücksichtigt, dass die Stützwand in Zukunft durch die davor liegende Wiedererrichtung des Hauptgebäudes im wesentlichen verdeckt wird; hinzu kommt die am Südostrand erfolgende dichte Bepflan-



Abbildung 5: Überblick über das Baugrundstück, Blickrichtung von der Südost-Seite des Geltungsbereiches

zung zur Ortsrandbildung. Die Stützwand wird damit lediglich im Inneren des Baugrundstückes, nicht mehr jedoch nach außen optisch wirksam.

Für die Errichtung der Garage wird der Bau einer Tiefgarage zugelassen und eine vergleichsweise intensive Erdüberdeckung (> 0,5 m Dicke) vorgegeben. Im Bereich der Tiefgarage ist auch die Einrichtung von Nebenanlagen (im konkreten Fall die Errichtung eines Holz-Pellets-Lagers) sowie eines Lichthofes zur Belichtung und Belüftung des Untergeschosses zulässig.

Die Garage schließt auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße an diese an; mit der Erdüberdeckung wird nach dem Bau der unterirdischen Teile die ursprüngliche Geländeform wieder hergestellt. Die Überdeckung erlaubt zwar nicht die Pflanzung größerer Gehölze, jedoch z. B. die Anlage von Rasen- und Gartenflächen und die Pflanzung von Sträuchern. Die Erdüberdeckung besitzt eine ausreichende Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe. Aus der Erdüberdeckung ist zudem seitlich der Tiefgarage weiterhin die Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich.

Für das Hauptgebäude wird, in Abweichung von der bisherigen Festsetzung (zwingend zu errichtendes Hanghaus) und in Anlehnung an das ursprünglich bestehende Gebäude, eine ebenerdige Bauweise zugelassen. Das neue Gebäude erreicht oberirdisch die frühere Geschosshöhe und Bauhöhe (E+I), zusätzlich wird jedoch, mit direktem Zugang aus der Tiefgarage, ein Kellergeschoss zugelassen. Insgesamt werden, wie im Ursprungsbebauungsplan, 2 Wohneinheiten im Gebäude errichtet. Die Lage des Baufensters wurde gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig an die vordere Flucht der westlich angrenzenden Bebauung angeglichen.

Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf die hinzugenommenen randlichen Grundstücke ausgedehnt. Zudem wird für die Eingrünung eine räumlich eindeutig bestimmte Fläche mit 5 m Breite sowie eine eindeutig bestimmte Pflanzdichte (zweireihige Strauchpflanzung) festgesetzt. Für die Pflanzenauswahl am Ortsrand wird der heutige Standard (Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial) vorgegeben.

Die an der Erschließungsstraße festgesetzten Straßenbäume werden grundsätzlich beibehalten, jedoch in der Lage an die Tiefgaragenausfahrt angepasst.

V. Erschließung

V.1 Verkehrserschließung

Die Parzelle wird mit der neu geplanten Tiefgarage unmittelbar an die bestehende Erschließungsstraße angebunden.

Ein aufgrund des Stellplatzschlüssels ggf. notwendiger zusätzlicher (Besucher-)Stellplatz muss, soweit die unterirdische Fläche nicht ausreicht, ggf. längs an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für die Zufahrten zur Garagen und für Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge vorgegeben. Alternativ kann auch die Versickerung von Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen vorgesehen werden.

V.2 Ver- und Entsorgung

V.2.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung der Parzelle mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den noch vom abgebrochenen Altgebäude vorhandenen Anschluss an das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

In der Bauplanung müssen ggf. die Anforderungen des Brandschutzes (Zugänge, Feuerwehrezufahrten u. ä.) berücksichtigt werden.

V.2.2 Versorgung mit elektrischer Energie, Kommunikationsleitungen

Der Anschluss an die Stromversorgung und für Kommunikationsdienste (z.B. Telefon- und Datenleitungen) ist aus dem vorherigen Bestand gegeben.

V.2.3 Entsorgung von Schmutzwasser

Für die geregelte Beseitigung von Schmutzwasser sind die vorhandenen Anschlüsse an den vorhandenen Kanal der Gemeinde weiter nutzbar.

Das bestehende Abwassersystem (Kanal und Kläranlage) besitzt die nötigen Kapazitäten für die Aufnahme des von der zusätzlichen Parzelle anfallenden Schmutzwassers.

V.2.4 Entsorgung von Regenwasser

Zur Beseitigung von Regenwasser waren im Ursprungsbebauungsplan keine Vorgaben enthalten.

Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung teildurchlässiger Beläge minimiert. Allgemein soll Niederschlagswasser auch z. B. von Terrassen- und Wegeflächen möglichst breitflächig über belebte Bodenzone versickert werden, um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung soweit wie möglich zu erhalten.

In der Bauplanung ist die Errichtung eines Sickerschachtes vorgesehen.

Zusätzlich wird die Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung empfohlen (Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne).

Bei der Bauplanung und -ausführung sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die einschlägigen technischen Hinweise und Regeln zu beachten. Unter anderem gilt:

- Flächenversiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

- Für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser (bzw. ggf. eine Einleitung in Oberflächengewässer) sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

V.2.5 Abfallentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft (ZAW). Die Abfallentsorgung ist damit gesichert.

Müll- und Recyclingtonnen müssen von den Anwohnern an der Erschließungsstraße bereit gestellt werden.

VI. Immissionsschutz

VI.1 Schallschutz

In Bezug auf die Anforderungen des Schallschutzes innerhalb der Parzelle wie auch in benachbarten Parzellen des ursprünglichen Planungsgebietes ergeben sich durch das Deckblatt keine wesentlichen Änderungen; für das westlich angrenzende Grundstück ergeben sich durch den Wegfall der Mitnutzung des Privatweges entsprechende Verbesserungen.

Aufgrund der geringen Frequentierung der Erschließungsstraße ist nicht mit maßgeblichen Belastungen von außen zu rechnen. Die Entfernung zur Kreisstraße weiter südlich (DEG 10) beträgt im nicht baulich abgeschirmten Bereich (nach Süden) mehr als 75 Meter, so dass bei der gegebenen Verkehrsbelastung nicht mit einer Überschreitung der für das dörfliche Mischgebiet geltenden Schallschutz-Richtwerte zu rechnen ist.

VI.2 Elektromagnetische Strahlung

Am Grundstück führt in einer geringen Entfernung (ca. 8 m zum Baufenster) eine Hochspannungsleitung vorbei. Hieraus ist eine Belastung durch das die Leitungen umgebende elektromagnetische Feld möglich.

Weitere Quellen für erhebliche elektromagnetische Strahlung wie z. B. Mobilfunkmasten sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

VI.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

In relevanter Entfernung (< 100 m) bzw. im Ort bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, von denen konzentriert maßgebliche Geruchsemissionen ausgehen können.

Gewisse Geruchsbelastungen sind durch Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Düngung mit Gülle) auf den vor allem südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich; diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf und bleiben innerhalb des zulässigen Rahmens bzw. sind als ortsüblich im Rahmen der allgemeinen Rücksichtnahme zu tolerieren.

Vom Geltungsbereich selbst gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus.

Weitere maßgebliche Quellen von Geruchsstoffen sind nicht bekannt.

VI.4 Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

VII. Wasserwirtschaft

VII.1 Wildwasserabfluss, Vorbeugung vor Sturzfluten

Aufgrund der Lage im unteren Bereich eines zum Teil bebauten Hangs besteht die grundsätzliche Möglichkeit, dass sich Starkregen in Form von sog. Sturzfluten auswirken können, d. h. ggf. sehr große Regenwasserzuflüsse entstehen, wenn infolge von Starkregeneignissen das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern bzw. über das Kanalsystem abgeführt werden kann. In diesem Fall kann auch ein Rückstau aus dem Kanalsystem in die Gebäude auftreten.

Als Schutz vor Sturzfluten werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

VII.2 Hochwasserschutz, wassersensible Bereiche, sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Über die Regelungen zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (s. Kap. V.2.3, S. 12 ff) und die Empfehlungen zu Wildwasserabfluss und Sturzfluten hinaus bestehen, soweit derzeit erkennbar, keine besonders zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

VIII. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Neben Festsetzungen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Eingriffswirkungen verfolgen die Regelungen zur Grünordnung insbesondere auch gestalterische Ziele.

Hierzu zählen Vorgaben

- zu Einfriedungen,
- zur Ausführung von befestigten Flächen,
- zu zulässigen Geländeänderungen,
- und zur Bepflanzung, zu Grünflächen und zur Eingrünung des Baugebietes.

Diese Festsetzungen verfolgen vor allem das Ziel, die Einfügung der Bauparzelle in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

Vor allem die Vorgaben zur randlichen Bepflanzung stellen an der Außenseite des Baugebietes mit einem neu zu pflanzenden, frei wachsenden Baum-Heckenstreifen eine ausreichende, landschafts- und naturraumtypische Eingrünung sicher.

Entlang der Straße wird durch die Festsetzung von Straßenbäumen eine Begrünung des Straßenraumes erreicht.

IX. Städtebauliche Flächenbilanz

Abgesehen von der Einbeziehung der randlich hinzu erworbenen Grundstücksteile ergeben sich durch das Deckblatt keine erheblichen Änderungen in den städtebaulichen Flächenkategorien (z. B. Nettobauland).

X. Kosten, Folgelasten

Soweit derzeit ersichtlich, fallen keine Kosten für die Gemeinde an, da die öffentlichen Erschließungseinrichtungen für Verkehr, Energie, Kommunikations- und Informationsdienste sowie Ver- und Entsorgung bereits vorhanden sind.

XI. Abschätzung der Wirkungen auf die Umweltschutzgüter

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich.

Im Folgenden werden jedoch die Wirkungen des Deckblattes auf die Umweltschutzgüter in Kurzform dargestellt, da die Umweltbelange auch unabhängig von einem förmlichen Umweltbericht sachgerecht in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

XI.1.1 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Für die Bewertungen der Umweltschutzgüter und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes

herangezogen.

Hinzu treten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze, des Landesdenkmalschutzgesetzes sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen und Fachkonventionen.

Die Bauparzelle ist, entsprechend der früheren Nutzung, im Flächennutzungsplan als MD-Gebiet enthalten. Ein Landschaftsplan besteht für das Gemeindegebiet nicht. Das Deckblatt stimmt in seinen Grundzügen weiterhin mit dem Flächennutzungsplan überein.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Die kürzeste Entfernung zu einem benachbarten Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“) beträgt nach Südwesten etwa 65 m.

Nach Art. 30 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützte Biotoptypen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Hinweise auf Vorkommen speziell geschützter Arten bestehen nicht.

In einer Entfernung von mindestens 65 m finden sich, im Talraum des Sickinger Baches, die nächstgelegenen kartierten Biotope. Effekte der Planung auf diese Biotope können aufgrund der Lage jenseits der Kreisstraße sicher ausgeschlossen werden.

Flächen, die im „Ökoflächenkataster“ aufgenommen wurden (z. B. bestehende Ausgleichsflächen), finden sich nicht in relevanter Entfernung.

XI.2 Bestand der Umweltschutzgüter, Abschätzung von möglichen Beeinträchtigungen

XI.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

Im Gebiet des Deckblattes bestand ein Wohngebäude mit umgebenden, gärtnerisch intensiv genutzten Freiflächen. Am Südostrand des Grundstückes bestanden zum Teil ältere Gartengehölze, die im Zuge des Gebäudeabbruches zum größten Teil beseitigt werden mussten.

Die Gartenfläche besaß eine gewisse Bedeutung für die üblichen Kulturfolger der Tierwelt, eine Bedeutung für naturschutzfachlich besondere Pflanzenarten war relativ sicher nicht gegeben.

Die künftige Nutzung wird gegenüber dem vorherigen Bestand wenig verändert. Die Bepflanzung am Südost-Rand ist zur Wiederherstellung (als Baumhecke) festgesetzt, hierbei sind heimische, standortgerechte Wildgehölze aus autochthoner Nachzucht zu verwenden.

Vor allem nach Entwicklung der Ortsrandeingrünung erreicht der Deckblattbereich wieder einen vergleichbaren Wert als Lebensraum insbesondere für die Tierwelt.

XI.2.2 Schutzgut Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen für den Bayerischen Wald typische Braunerden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)³. Entstanden ist dieser Boden aus der Verwitterung des Grundgebirges.

Der Boden zeigt im Planungsgebiet keine erkennbare Beeinflussung durch Grund- oder Stauwasser.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen);	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	Nicht bewertet (gering)
Schwermetallrückhalt	mittel
Säurepuffervermögen	nicht bewertet (gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	gering
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

(Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 02.2021; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung)

Der Boden ist im Deckblattbereich durch die frühere bauliche und gärtnerische Nutzung zum Teil deutlich verändert. Eine maßgebliche aktuelle Belastung durch Schad- oder Nährstoffe oder Pestizide ist jedoch nicht erkennbar.

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (Bodendenkmäler) u.ä. liegen im Wirkbereich nicht vor.

Der Boden erfährt insbesondere durch die geplante Tiefgarage eine deutliche weitere Umformung; im Bereich der Garage entsteht ein künstlicher Bodenaufbau. Durch die intensive

³ Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 02.2021



Abbildung 6: Versiegelbare Flächen gemäß Ursprungsbebauungsplan (links) und gemäß Deckblatt 2.

Erdüberdeckung der Garage (> 0,5 m) können allerdings nennenswerte Teile der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Zumindest für durchschnittliche Regenereignisse besteht eine ausreichende Wasserspeicher-Funktion (überschüssiges Regenwasser bei größeren Regenereignissen wird seitlich der Tiefgarage versickert). Ebenso reichen die Puffer- und Sorptionspotenziale zumindest für die Versorgung von Wiese bzw. Rasen und Sträuchern aus.

In Flächenanteilen von gut 50m m² können im Deckblattbereich befestigte Bereiche an der Nordwestseite (bisherige Zufahrt) zurückgebaut und hier ein naturnaher Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Die Anteile der laut Ursprungsplan überbau- oder versiegelbaren Flächen entsprechen mit ca. 267 m² etwa der künftig überbaubaren Fläche (ohne Tiefgarage) mit ca. 272,4 m² (s. Abb. 6)

XI.2.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich steht nicht direkt mit Oberflächengewässern in Verbindung. Das nächstliegende offene Gewässer ist der Sickinger Bach ca. 130 m weiter südöstlich.

Aufgrund der Lage am Hang ist eine Prägung des Planungsgebietes durch Grund- oder Stauwasser auszuschließen. Innerhalb des Planungsgebietes ließen sich auch keine Zeigerpflanzen für einen ökologisch wirksam werdenden Grundwassereinfluss auffinden.

Aus der bisherigen Nutzung sind lediglich geringe nachteilige stoffliche Wirkungen auf das Grundwasser (Stoffeinträge) zu erwarten, gegeben waren jedoch schon bisher Einschränkungen der Versickerung in den überbauten oder für Verkehrsflächen genutzten Bereichen.

In Bezug auf den Wasserhaushalt ergeben sich gegenüber dem früheren Zustand keine erheblichen Veränderungen; einer gewissen Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage stehen Entlastungen durch den Rückbau von vorhandenen befestigten Zufahrten und Wegen gegenüber.

XI.2.4 Schutzgut Luft und Klima

In Bezug auf die Luftqualität werden sich gegenüber der früheren Bebauung aufgrund der heute üblichen modernen Heiztechnik Verbesserungen ergeben.



Abbildung 7: Blick von Süden, von der Kreisstraße DEG 10 auf den Ortsrand von Unterfrohnhstetten. Das Planungsgebiet befindet sich etwa in der Bildmitte.

Für das örtliche (Klein-)Klima ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da durch die Neubebauung die klimarelevanten Elemente (Gebäude, Gehölze, sonstige Vegetation) in ähnlicher Form wieder hergestellt werden.

XI.2.5 Schutzgut Landschaft

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund

In Bezug auf den ökologischen Verbund von Lebensräumen besaß vor allem der Gehölzbestand am Ostrand der Parzelle als naturnahes Element Bedeutung.

Diese Gehölzstruktur wird in ähnlicher Form wieder hergestellt. Nach einer Entwicklungszeit von etwa 5-10 Jahren wird der Randstreifen wieder mindestens gleichwertige Funktionen übernehmen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der exponierten, von der Straße aus südlicher Richtung kommend gut einsehbaren Lage, eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (s. Abb. 7).

Temporär erfährt dieses Bild aktuell aufgrund der optisch dominanten Gabionen-Stützwand eine intensive Veränderung, mit Dominanz eines landschaftsfremden Elements.

Die aktuell sichtbare Gabionenwand wird künftig jedoch durch die vorgelagerte Wohnhaus-Bebauung und durch die geplante Ortsrandeingrünung verdeckt; im Effekt ähnelt der geplante Endzustand dann dem optischen Eindruck der früheren Bebauung.

XI.2.6 Schutzgut Mensch

Erholung

Das Tal des Erlachbaches und des Sickinger Baches besitzt eine deutlich wahrnehmbare landschaftliche Eigenart.

Der genannte Talraum wird auch auf einem der DEG 10 folgenden Radweg (Landkreis-Radweg) erschlossen. Dieser führt von Süden kommend ab Untersimbach weiter nach Westen Richtung Eichberg.

Weitere Erholungs-Infrastruktur (z. B. weitere Wanderwege) besteht nicht.

Für die Erholungsnutzung ist vor allem die angemessene, landschaftsgerechte Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung.

Hierfür werden die entsprechenden Festsetzungen u. a. zur Lage und zur Ausgestaltung des künftigen Baukörpers und zur Eingrünung vorgesehen.

Lärm

In Bezug auf die Anforderungen des Schallschutzes innerhalb der Parzelle wie auch in benachbarten Parzellen des ursprünglichen Planungsgebietes ergeben sich durch das Deckblatt keine wesentlichen Änderungen; für das westlich angrenzende Grundstück ergeben sich durch den Wegfall der Mitnutzung des Privatweges gewisse Verbesserungen.

Aufgrund der geringen Frequentierung der Erschließungsstraße ist nicht mit maßgeblichen Belastungen von außen zu rechnen. Die Entfernung zur Kreisstraße DEG 10 beträgt im nicht baulich abgeschirmten Bereich (nach Süden) mehr als 75 Meter, so dass bei der gegebenen (geringen) Verkehrsbelastung nicht mit einer Überschreitung der für das dörfliche Mischgebiet geltenden Schallschutz-Richtwerte zu rechnen ist.

Elektromagnetische Strahlung

Am Grundstück führt in einer geringen Entfernung (ca. 8 m zum Baufenster) eine 20kV-Hochspannungsleitung vorbei. Hieraus ist eine Belastung durch das mit den Leitungen verbundene elektromagnetische Feld möglich.

Weitere Quellen für erhebliche elektromagnetische Strahlung wie z. B. Mobilfunkmasten sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

In relevanter Entfernung (< 100 m) bzw. im Ort bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten, von denen konzentriert maßgebliche Geruchsemissionen ausgehen können.

Sonstige Geruchsbelastungen sind durch Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Düngung mit Gülle) auf den vor allem südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich; diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf und bleiben innerhalb des zulässigen Rahmens bzw. sind als ortsüblich im Rahmen der allgemeinen Rücksichtnahme zu tolerieren.

Vom Geltungsbereich selbst gehen keine nennenswerten Geruchsemissionen aus.

Weitere maßgebliche Quellen von Geruchsstoffen sind nicht bekannt.

Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

XI.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Daten des amtlichen Denkmalschutzes⁴ bestehen für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

als nächstgelegene Baudenkmäler sind

⁴ WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 02.2021

- die „Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Südturm, 18. Jh., Langhaus im Kern älter; mit Ausstattung.“ (Nr. D-2-71-125-59) in Unterfrohndorf 26 sowie
- ein „Wohnteil eines ehem. Wohnstallhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, um 1800“ (Nr. D-2-71-125-60) in Unterfrohndorf 33,

in Entfernungen von ca. 180 bzw. 220 m erfasst.

Die Baudenkmäler liegen damit außerhalb des erkennbaren direkten Wirkeinflusses des Planungsgebietes, wobei allerdings in Bezug auf Kirche St. Nikolaus die Wirkung des Grundstückes auf das Orts- und Landschaftsbild zu beachten ist (siehe hierzu Kap. XI.2.5, S. 18).

XI.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die für die Bewertung und die Abwägung zusätzlich relevant sein könnten und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

XI.3 Zusammenschau der Wirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter

Mit dem Deckblatt wird die Art (Dorfgebiet, offene Bauweise, Einzelhaus-Bebauung) und das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl 0,25, Geschossflächenzahl 0,5) nicht verändert.

Für die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume
- Luft und Klima
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

ergeben sich keine merkbaren Änderungen.

Am deutlichsten sind die Änderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, da die bisher geplante Erschließung über ein westlich angrenzendes Grundstück sowie bisher zulässige Garagen- und Erschließungsflächen an der Oberfläche des Grundstücks entfallen; ersatzweise wird jedoch eine unterirdische Tiefgarage mit Anbindung an die Erschließungsstraße südlich vorgesehen.

Damit entfällt einerseits ein Teil der bisher zulässigen Versiegelungen, dafür kommt es andererseits zu einer Unterbauung der Oberfläche im Umfang von maximal 153 m².

Die Wirkungen der Unterbauung werden durch die Vorgabe einer intensiven Begrünung (Erd-schicht > 0,5 m) weitgehend verringert. Mit der vorgegebenen Bodendicke können die wichtigsten Bodenfunktionen (Standort für Vegetation, Wasserspeicherung, Speicherung und Umsetzung von Stoffen) auch in der unterbauten Fläche noch ausreichend bereit gestellt werden.

Dies gilt auch für die wesentlichen Funktionen des Wasserhaushaltes. Hierbei kann aufgrund der Bodendicke und der Ableitung von Sickerwasser aus der Bodenschicht über der Tiefgarage in den umgebenden gewachsenen Boden sichergestellt werden, dass keine Verringerung der Grundwasserbildung durch die Unterbauung auftritt. Entsprechend nachteilige Verkehrsflächen an der Oberfläche können dagegen eingespart werden.

Auf das Orts- und Landschaftsbild hat bisher (ohne weitere Maßnahmen) vor allem der Ersatz der Böschung am nordöstlichen Grundstücksrand durch eine Gabionenwand einen erheblichen Einfluss. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses künstlich und intensiv in Erscheinung tretende Element künftig durch das Hauptgebäude (weiterhin in etwa in der

im Ursprungsplan zulässigen Dimension) verdeckt wird. Vor allem an der Ostseite der Parzelle ist eine intensive Ortsrandeingrünung festgesetzt, die ggf. noch sichtbare Teile der Stützwand verdeckt.

Vor allem die nunmehr eindeutig abgegrenzte und definierte Eingrünung wird auch den künftigen Baukörper bzw. im Planungsbereich das Baugebiet insgesamt in die offene Landschaft einbinden. Zugleich wirkt der Baumheckenstreifen auch als Teilstück eines Verbundes gleichartiger (gehölzbetonter) Biotope entlang der Ostgrenze des Baugebietes.

Die Planänderung hat damit zwar Änderungen in der Betroffenheit von Umwelt-Schutzgütern zur Folge, diese Änderungen bleiben jedoch unterhalb der jeweiligen Erheblichkeitsschwellen.