

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
WA „HINTEREBEN NORD-OST SCHULSTRASSE“



GEMEINDE JANDELSBRUNN, ORTSTEIL HINTEREBEN
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 11.11.2020

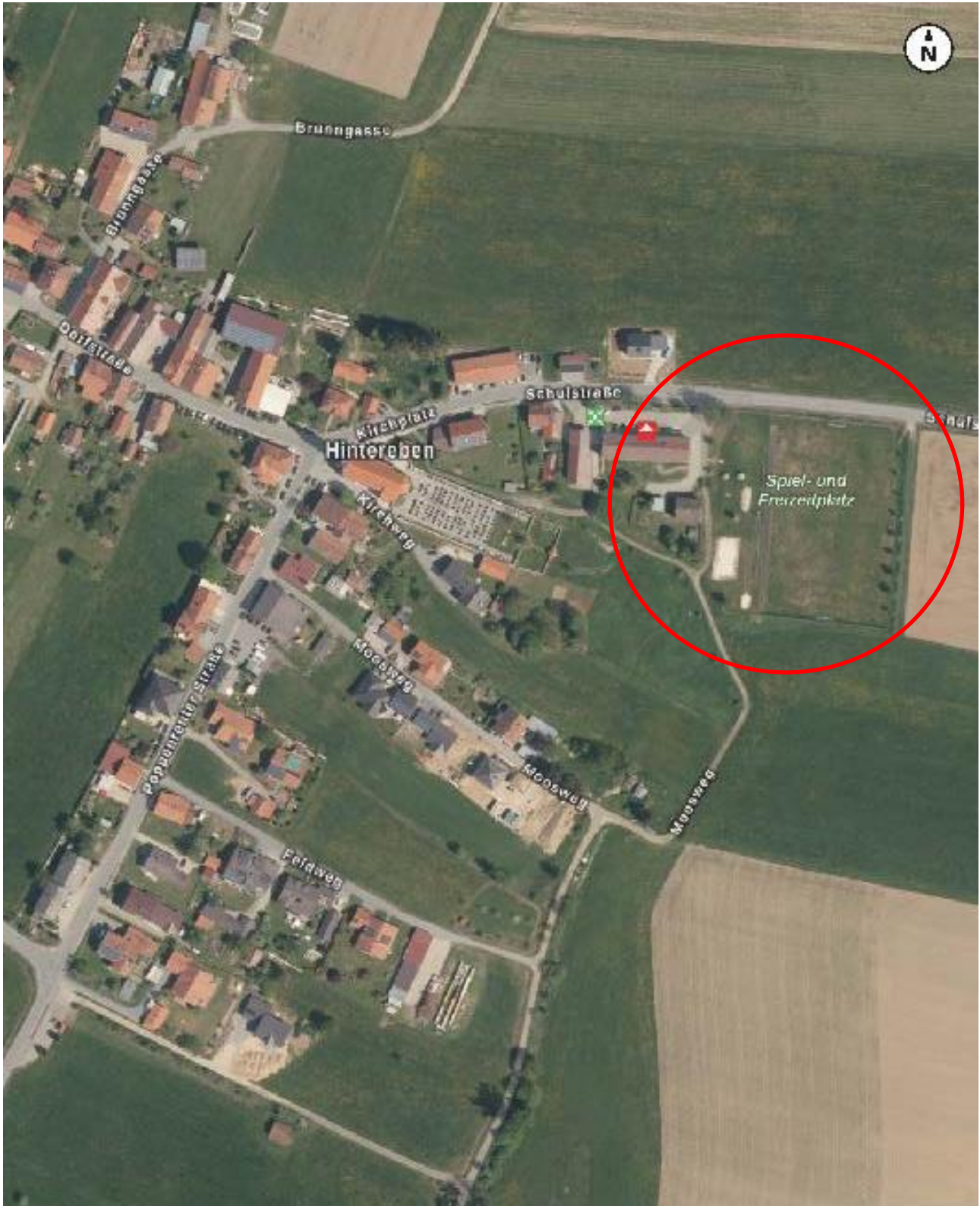
Inhaltsverzeichnis

I Bebauungsplan – und Grünordnungsplan	1
I.1 Luftbild.....	4
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung.....	5
I.3 Planungskonzept.....	6
I.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	6
I.4 Beschreibung des Plangebiets.....	7
I.4.1 Lage im Ortszusammenhang.....	7
I.4.2 Erschließung.....	7
I.5 Textliche Hinweise.....	9
I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmäler.....	9
I.5.2 Wasserhaushalt.....	10
I.5.3 Der Verlauf des Urgeländes.....	10
I.5.4 Abfallstoffe.....	10
I.5.5 Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	10
I.5.6 Bodenbearbeitung (Schutz des Oberbodens).....	10
I.5.7 Energieversorgung.....	10
I.5.8 Brandschutz.....	10
I.5.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
I.6 Textliche Festsetzungen.....	11
I.7 Verfahren.....	11
II Umweltbericht	12
II.1 Einleitung.....	12
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	12
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	12
II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13

II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm).....	13
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)	14
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	14
II.4.4 Schutzgut Boden	15
II.4.5 Schutzgut Wasser	16
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft.....	17
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild.....	18
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter	19
II.4.9 Wechselwirkungen.....	19
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
II.6.1 Vermeidung und Verringung.....	20
II.6.2 Ausgleich und Einstufung	20
II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	21
II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	22
II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22

I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat am 04.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Hintereben Nord-Ost Schulstraße“ im Ortsteil Hintereben aufzustellen. Über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht werden.

Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Wohngebiets im Ortsteil Hintereben östlich der Grundschule. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zusätzliche Baugrundstücke zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Bauwerber geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird der Ortsteil Hintereben wie folgt baulich ergänzt:

- Erweiterung um 14 Bauparzellen für Einfamilienhäuser
- Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des neuen Wohngebiets

Zweck und Ziel ist es einer Bauentwicklung im geplanten Geltungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplanten Gebäude passen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebenden Gebäudestrukturen an.

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Teilflächen der Flurnummern 18 und 876 (Gemarkung Hintereben, Gemeinde Jandelsbrunn) und liegt ca. 3 km nordwestlich entfernt vom Hauptort Jandelsbrunn an der Schulstraße.

Zurzeit liegen der Gemeinde 6 Vormerkungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Die Gemeinde verfügt in Hintereben über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung am Hauptort hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Ort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Prüfung der vorhandenen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan und der prognostizierte maßvolle Bedarf an Bauflächen für die kommenden Jahre haben einen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 10 Parzellen ergeben. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird in der Begründung des Flächennutzungsplans beschreiben, auf die hiermit hingewiesen wird.

Das Ergebnis sieht jedoch einen Bedarf, zur Überbrückung der derzeitigen Unterversorgung neue Bauflächen an geeigneter Stelle auszuweisen. Für die Gemeinde Jandelsbrunn ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben.

I.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn als „WA Hintereben“ allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Genehmigungsverfahren verläuft zeitgleich mit dem Bebauungsplan.

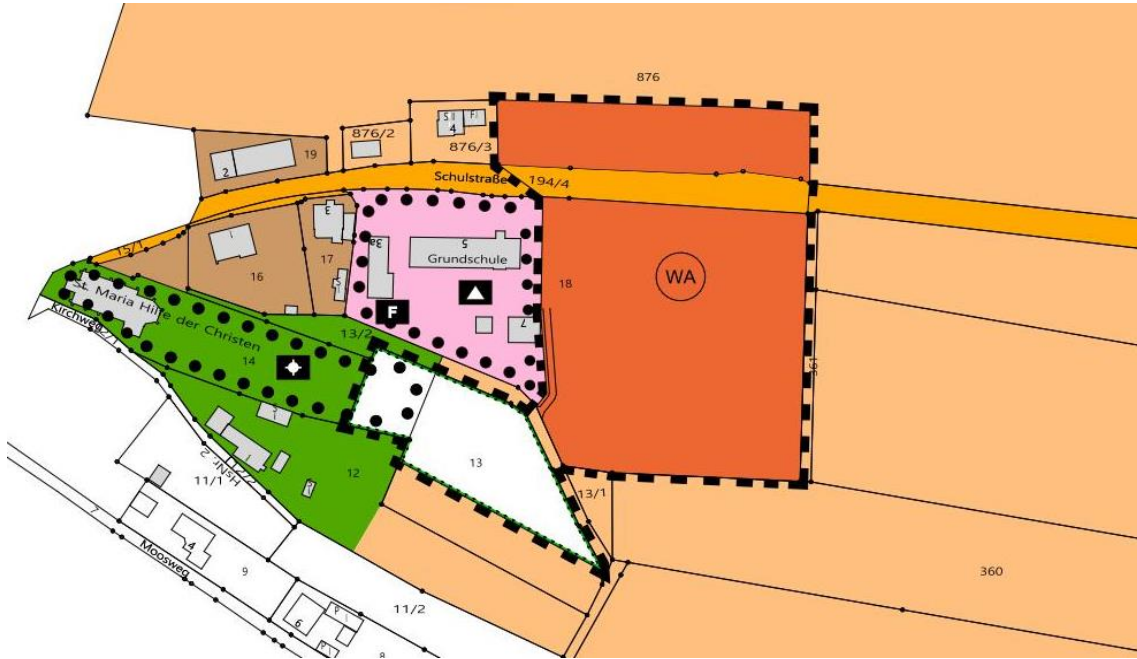


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 30 im Genehmigungsverfahren

Das Ortsbild wird durch die Erweiterung des Wohngebietes nicht negativ beeinträchtigt. Es folgt ausschließlich eine Verschiebung des Ortesendes Richtung Osten, da die bisherige Nutzung der Fläche als Sportplatz wegfällt.

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Norden nach Süden ca. 138 m, von Westen nach Osten ca. 112 m. Das flache Gelände liegt bei ca. 653 m ü. NN. Die der Planung der zugrundeliegenden Fläche beträgt ca. 13.818,85 qm = ca. 1,38 ha.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Hintereben Nord-Ost Schulstraße“ befinden sich auf der Plandarstellung.

I.3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Baukörper schaffen durch eine Anordnung der Gebäude entlang der Ringstraße einen offenen Straßenraum. Dieser Straßenraum wird durch mögliche offene Vorgärten vor den Häusern als Angerfläche ausgebildet. Dadurch ergibt sich eine geschlossene, städtebaulich erwünschte Bebauung sowie eine Abrundung der Ortschaft Hintereben in Richtung Osten.

An der gegenüberliegenden Seite entstehen entlang der Schulstraße weitere 4 Parzellen, die das Straßenbild Richtung Norden abschließen. Die Anordnung und Ausrichtung der Häuser erfolgt Richtung Süden und Westen.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung dieses Gebietes stärkt durch seine örtliche Lage das bestehende Ortszentrum von Hintereben und ermöglicht eine Belebung des Ortes.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bleibt die 4 m breite hinterlegte Fläche des Ökoflächenkatasters bestehen.

I.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

I.4.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Hintereben der Gemeinde Jandelsbrunn im Landkreis Freyung-Grafenau.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich momentan ein Sportplatz mit einer Rasenfläche. Es finden sich keinerlei gliedernde Gehölzstrukturen oder sonstige naturschutzfach relevante Elemente innerhalb des Plangebiets.

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Teilflächen der Flurnummern 18 und 876 (Gemarkung Hintereben, Gemeinde Jandelsbrunn) und liegt ca. 3 km nordwestlich entfernt vom Hauptort Jandelsbrunn an der Schulstraße. Das Gebiet wird von Wiesen- und landwirtschaftlichen Flächen und der bestehenden Bebauung im Westen umgeben. Innerhalb des Flurstücks 18 befindet sich die ehemals genutzte Grundschule und die Feuerwehr, die bei der Planung unberührt bleiben. Vier, der insgesamt 12 Parzellen werden an der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Schulstraße angeordnet, die restlichen Parzellen befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes.

I.4.2 ERSCHLIEßUNG

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Parzellen 1-5 erfolgt direkt über die Schulstraße, die restlichen werden über eine Ringstraße erschlossen, die mit der Schulstraße verbunden ist. Der Straßenraum ist definiert durch eine 4,5 m breite Asphaltstraße.

Entlang der Kreisstraße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten. Davon ausgenommen sind, bezogen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße, folgende Abstände einzuhalten.

bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen min. 8,00 m
bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen min. 5,00 m
bis zu stabilen Einzäunungen min. 5,00 m
bis zu Bäumen min. 8,00 m
bis zu Sträuchern min. 5,00 m

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaikanlagen muss ausgeschlossen sein oder aber es ist dafür zu Sorge zu tragen, dass diese durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage gewährleistet.

Oberflächenwasserentsorgung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5,0m³/Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden.

Niederschlagswasser aus den privaten Flächen sollen zudem möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Bodenkörper) vor Ort versickert werden.

Wasserversorgung

Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

Anschluss an Kanal

Ein Anschluss im Freispiegelgefälle an den öffentlichen Kanal ist nur auf Ebene des Erdgeschosses möglich. Sollte ein Kellergeschoss erstellt werden und sich die Entwässerungsleitungen auf dieser Ebene befinden, dann ist der Einbau einer Hebeanlage mit Rückschlagkappe erforderlich.

Telekommunikationsnetz

In der Nähe des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Eine Abstimmung hat bei Bedarf zu erfolgen.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Grünflächen

Um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, wird auf privatem Grund die Pflanzung von heimischen Laubbäumen gefordert. Je Baugrundstück muss ein großkroniger und ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig.

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge zulässig. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss eingeschränkt möglich sein.

Straßenverkehrslärm

Durch die Anbauverbotszone von 10,00 m beidseitig der Kreisstraße ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke werden die Baukörper von der Straße abgerückt. Die Straßenverkehrslärmsituation wird dadurch verbessert. Zusätzlich wird empfohlen schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nicht in Richtung Straße zu planen.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine lärmstörenden Betriebe. Somit sind keine freizuhaltenen Pufferflächen oder Abstandsflächen für Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

Durch die angrenzende Schule und den neu geplanten Spielplatz in der Mitte des Wohngebiets kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist.

I.5 TEXTLICHE HINWEISE

I.5.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

I.5.2 Wasserhaushalt

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5 m³ / Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden. Der Überlauf kann soweit möglich versickern.

I.5.3 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

I.5.4 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

I.5.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

I.5.6 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

I.5.7 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

I.5.8 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

I.5.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

I.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

I.7 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan

II. UMWELTBERICHT

II.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant das Gemeindegebiet Hintereben, um ein neues Wohnbaugebiet zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen. Zur genauen Vorhabensbeschreibung wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung Grafenau (ABSP 1999)

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet „Jandelsbrunn-Wegscheider Hügelland“. Das zwischen 600 und 700 m Höhe gelegene Hügelland ist weitläufig und verfügt nach Norden über eine ansteigende Riedellandschaft mit wenigen bewaldeten Bergrücken.

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind in diesem Gebiet festgesetzt:

- Erhalt und weitere Verbesserung der Fließgewässer zur Sicherung teilweise bayernweit bedeutsamer Lebensräume und Artvorkommen.

- Erhalt und Optimierung der wenigen hochwertigen Feuchtgebiete und Heckenkomplexe, Wiederausdehnung extensiv genutzter, strukturreicher Lebensraumkomplexe.
- Erhöhung der Strukturvielfalt und Abpufferung bestehender wertvoller Biotope in den intensiven landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Die geplante Fläche hatte bisher nur bedingt eine bedeutsame Wichtigkeit für die Erholungsnutzung, da die Flächen entweder intensiv als Grünland oder als Sportplatz genutzt wurden.

Das Baugebiet ist geringfügig dem Verkehrslärm, der im Norden angrenzenden Schulstraße vorbelastet. In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie Geruch, Lärm, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Durch den nicht mehr vorhandenen Betrieb der Grundschule Hintereben, die westlich an das Plangebiet angrenzt, ist kein Lärm seitens Schüler zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden beispielsweise Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umgebenden Wohnbebauungen in Bezug auf den zusätzlichen Verkehrslärm wird es nicht erheblich geben. Denn die Wohnsiedlung befindet sich am Ortsrand.

Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Anwohner einer geringen kurz andauernden Lärmbelastung, bedingt durch den Verkehr, ausgesetzt. Durch den neu geplanten Spielplatz in der Mitte des Wohngebiets kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist. Dies gilt auch für die möglichen Immissionen ausgehend von der Landwirtschaft.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebiets bestehen entweder im Norden aus dem intensiv genutzten Grünland oder aus einem Fußballsportplatz. Das Planungsgebiet hatte dadurch bisher nur eingeschränkt, positive Auswirkungen auf die Erholung.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf. Die geplante Spielfläche für Kinder wirkt sich zusätzlich positiv auf diese Kategorie aus.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Mittel	Gering	Gering

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, sowie der bestehenden Rasenfläche des Sportplatzes, die keine große Bedeutungen für die bereits existierenden Lebensräume der vorhandenen Tiere besitzt.

Ein Landschaftsschutzgebiet oder Biotop sind im vorliegenden Geltungsbereich nicht vorhanden, aber in Umkreis von 200-300m vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Flächen, die im Ökoflächenkataster aufgelistet sind:

Auf der Flurnummer 18, Gemarkung Hintereben befindet sich ein 401,14 m² große Ökofläche, die die ÖFK ID 199003 besitzt und als Ausgleichsfläche für die Gemeinde Jandelsbrunn dient. Die Bepflanzung auf der beschriebenen Fläche bleibt vorhanden und kann weiterhin als Lebensraum für Tiere dienen.

Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 13/1, Gemarkung Hintereben. Sie besitzt die ÖFK ID 199002 und eine Größe von 318,16 m². Beide Ökoflächen bleiben von der Bebauung unberührt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Abtragungen und flächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Die Versiegelung wird auf das nötigste Maß begrenzt und auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Ökoflächen und die bestehende Bepflanzung bleiben bestehen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung soweit bestehen bleiben und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten und innerhalb des Spielplatzes entstehen werden, werden die Auswirkungen gering ausfallen. Zusätzlich wird festgelegt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein klein- und großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

Im Untersuchungsgebiet liegen laut Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) feinkörniger Granit vor und laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25000) ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort flächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Festlegung der Grundflächenzahl in den Festsetzungen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und im betrachtenden Gebiet liegen keine Kleingewässer oder Oberflächengewässer vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass ausreichende Schutzmaßnahmen vor wild abfließenden Oberflächenwasser getroffen werden.

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima ist teilweise sehr rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 11 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 80–115 mm.

Die Fläche ist aufgrund dessen Randlage ein gut durchlüftetes Gebiet. Die betrachteten Flächen verfügen über kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der offenen Bebauung weiterhin möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet.

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, dh. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m westlich und 180 m nördlich vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ entfernt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus intensiv genutzten Grünflächen und einem Spiel- und Freizeitplatz und tragen zu einem Teil positiv zum Landschaftsbild bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Mittel	Gering

II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und der Sportplatz erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären an diesem Standort gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet größer ausfallen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen des geplanten Wohngebiets können angesetzt werden:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der

- Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
 - Straßenbegleitende Baumpflanzung
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
 - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
 - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
 - Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
 - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
 - Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
 - Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- ❖ **Arten- und Lebensräume:**
Intensivrasen Sportplatz = Kategorie I unterer Wert
Intensiv genutztes Grünland = Kategorie I oberer Wert
- ❖ **Boden:** Kategorie II unterer Wert
- ❖ **Wasser:** Kategorie I unterer Wert
- ❖ **Klima und Luft:** Kategorie II unterer Wert
- ❖ **Landschaftsbild:** Kategorie I oberer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ B einzuordnen.

Für die Gebiete geringer-mittlerer Bedeutung (= Kategorie I und II) ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,8 angegeben.

Die Einstufung für den **Sportplatz mit Intensivrasen** erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter in der niedrigsten Kompensationsstufe von **0,2 in Feld BI**.

Die Einstufung für das **intensiv genutztes Grünland** erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter in der höheren Kompensationsstufe von **0,4 in Feld BI**.

Die Einstufung kann ebenfalls gewählt werden, da aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von Pflanzung von Gehölzstrukturen die dauerhafte Sicherung der Ortsrandeingrünung gesichert wird.

Berechnung:

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt 13.818,85 qm.

Eingriffsfläche Sportplatz mit Intensivrasen: 9.251,84

Eingriffsfläche intensiv genutztes Grünland: 2.854,95

Die bestehende Schulstraße und die im Geltungsbereich liegende Ökofläche werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Eingriffsfläche Sportplatz mit Intensivrasen x 0,2 = Ausgleichsfläche

$$9.251,84 \text{ m}^2 \times 0,20 = 1.850,37 \text{ m}^2$$

Eingriffsfläche intensiv genutztes Grünland x 0,4 = Ausgleichsfläche

$$2.854,95 \text{ m}^2 \times 0,40 = 1.141,98 \text{ m}^2$$

Der gesamt ermittelte Ausgleich von 2.992,35 m² wird auf der Fl.-Nr. 13, Gemarkung Hintereben, Gemeinde Jandelsbrunn erbracht.

Für diese Fläche ist eine zweimalige Mahd nach dem 01.07. festzusetzen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf jegliche Düngung und auf Pflanzenschutz ist zu verzichten.

II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jandelsbrunn im Ortsteil Hintereben.

Zurzeit liegen der Gemeinde mehrere Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Jandelsbrunn über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Jandelsbrunn hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle ist daher nicht relevant.

II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche Sportplatz und als landwirtschaftliche Fläche dar. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich. Dieser wird zukünftig als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit als Sportplatz oder landwirtschaftliches Grünland genutzt, Gehölzbestände sind keine vorhanden. Die Neuplanung verursacht mittlere anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Mittel	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Mittel	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor