

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Hubertushöhe“

MARKT FRONTENHAUSEN
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Datum: 22.07.2024
Stand: **Satzung**

BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de
Web: www.breinl-planung.de

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	4
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	5
1.3.1.4	Verfahrensart.....	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	7
1.3.3	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	8
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	8
1.4.1	Beschreibung	8
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	8
1.4.3	Verkehrsanbindung	9
1.4.4	Infrastruktur	10
1.5	Städtebauliches Konzept	10
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	10
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	10
1.5.2.1	Wasserversorgung	10
1.5.2.2	Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung	10
1.5.2.3	Niederschlagswasser	11
1.5.2.4	Löschwasser.....	11
1.5.2.5	Stromversorgung	11
1.5.2.6	Abfallbeseitigung	11
1.5.2.7	Fernmeldewesen	11
1.5.2.8	Spartengespräche	12
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	14
1.6.4	Bauliche Gestalt	15
1.6.5	Verkehrsflächen	15
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	15
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	16
1.6.8	Grünordnung	16
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	16
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	19
1.9	Immissionsschutz	20
1.10	Denkmalschutz	20
1.11	Artenschutz	21
1.12	Flächenbilanz	23

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken und dem Gebot der „Innenentwicklung“ beabsichtigt der Markt Frontenhausen im Bereich der „Hubertushöhe“ eine bauliche Nachverdichtung. Hierfür wird ein Teilbereich des rechtsgültigen Baulinienplanes „Hubertushöhe“ aufgehoben. Dieser Aufhebungsbereich wird durch die vorliegende Planung überplant.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohngebäuden, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden.

Die Fläche war bereits teilweise bebaut (ehemalige Schreinerei). Der Markt sieht hier eine Notwendigkeit, einen bisher unbepflanzten Bereich städtebaulich sinnvoll zu überplanen. Es besteht für die geplante Maßnahme ein konkreter Bauwunsch. Die vorliegende Planung definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und bindet das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen ein.

Das Baugebiet ist im FNP als Mischgebiet ausgewiesen, Der Flächennutzungsplan wird nur im Rahmen der Berichtigung angepasst. Für den Bebauungsplan ist keine Umweltprüfung durchzuführen, es wird jedoch der Planung ein Erläuterungsbericht zur Grünordnung und Umweltschutz beigelegt.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Frontenhausen nicht entgegen.

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Frontenhausen soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen nur bedingt, aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten, sogenannte „Baulücken“ nicht ausreichend zur Verfügung.

- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Wohngebietes an bestehendes Mischgebiet.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der „Vilsbiburger Straße“.
- Lage der geplanten Bebauungen außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten. Ausgenommen der Lage innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung Biegendorf (T37) gemäß Regionalplan Landshut (Region 13).

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Frontenhausen liegt gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Norden, sowie das Mittelzentrum Vilsbiburg südwestlich und das Mittelzentrum Landau an der Isar nordöstlich.

Das Landesentwicklungsprogramm (Texte und Karten, Stand 2023) kann unter <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> eingesehen werden.

Fazit: Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung im bestehendem Mischgebiet an.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ (Stand 28.09.2007) des Regionalplanes Landshut Region 13 liegt Frontenhausen im Nahbereich mit Marklkofen und ist als Kleinzentrum gekennzeichnet. Frontenhausen gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 28.09.2007) liegt Frontenhausen im Allgemeinen ländlichen Raum. Der Regionalplan (Texte und Karten, Stand 2021) kann unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung Biegendorf (T37) und grenzt an das Trinkwasserschutzgebiet „Frontenhausen Biegendorf“ westlich des Vorhabens an. Es liegen keine weiteren Ausweisungen als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Nördlich im Bereich der Vils, außerhalb der Planung, befinden sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „23 – Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ sowie der Regionale Grünzug „10 – Vilstäler“. (Quelle: Daten zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt)

Fazit: Durch das geplante Vorhaben im Mischgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „060-B Vilstal“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen der beiden BayernNetzNatur-Projekte „Vilstal“ und „Amphibien im Landkreis Dingolfing-Landau“.

1.3.1.4 Verfahrensart

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates Frontenhausen wird der vorliegende Bebauungsplan „Hubertushöhe“ als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im aufgestellt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Frontenhausen als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der Verfahrenswahl nur im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

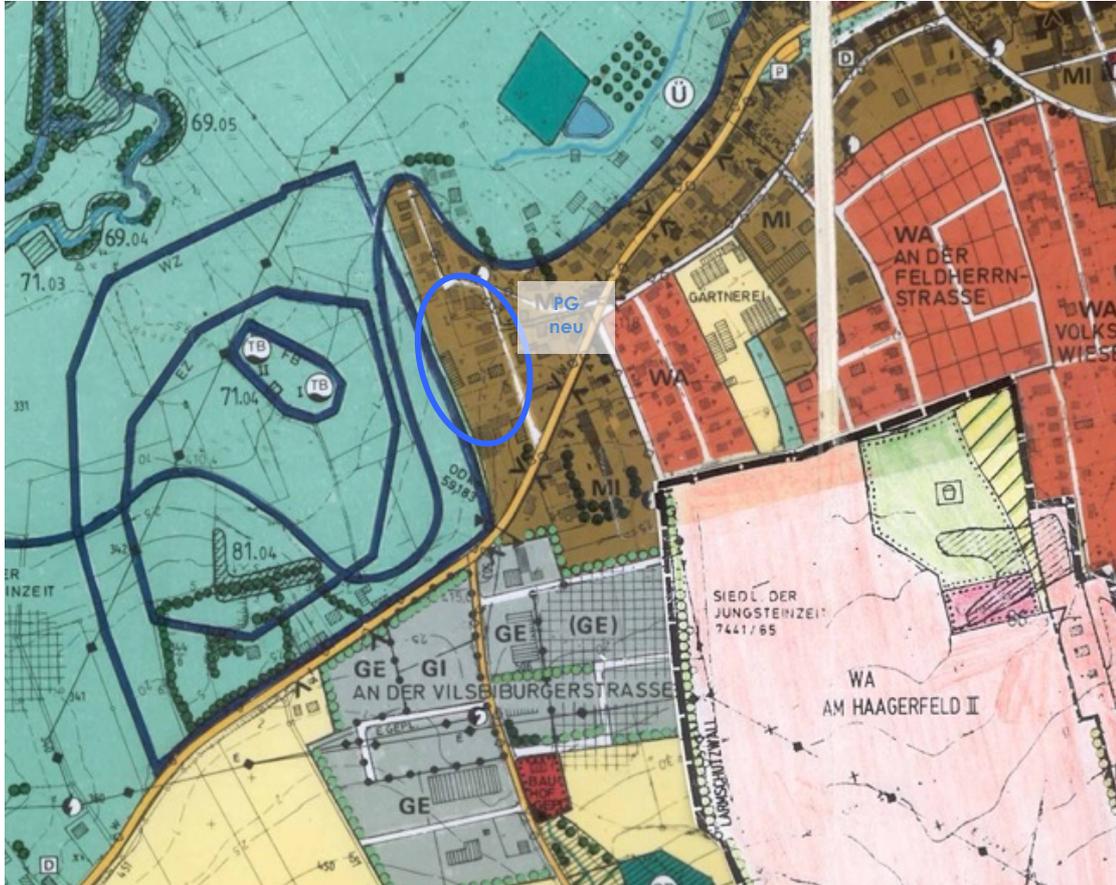


Abbildung: Derzeitiger Stand Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Westlich angrenzend befindet sich der „Birnbach“, das Trinkwasserschutzgebiet „Frontenhausen Biegenderf“, sowie ca. 50m entfernt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Weiter nördlich sowie westlich des Planungsgebietes befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bereiche, darunter zahlreiche Biotop des Lebensraumkomplexes der Vilsaue. Nördlich, östlich und südlich liegt Mischgebiet. Die angrenzenden Mischgebietsflächen sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan liegen durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan vor, der Flächennutzungsplan, hier Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt nur im Rahmen der Berichtigung.

1.3.2.2 Baulinienplan „Hubertushöhe“

Um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erleichtern, wird der bestehenden Baulinienplan „Hubertushöhe“ in einem Teilbereich aufgehoben.



1.3.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden. Außerdem wird das Verfahren gemäß § 13a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle eines Umweltberichts wird ein Erläuterungsbericht zur Grünordnung Planung beigelegt. Hier sind wesentliche Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.3.2.4 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Baugrundgutachten (Fa. Geoplan vom 30.05.2023).

1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Frontenhausen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Derzeit gibt es im Marktgemeindegebiet zahlreiche Interessensbekundungen an Baugrundstücken. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels, insbesondere der Abwanderung jüngerer und mittlerer Altersgruppen und dem sich erhöhenden Arbeitskräftedefizit zu begegnen, sollen zur Anpassung der Bausubstanz im Gemeindegebiet u.a. attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Die vorliegende Planung stellt überwiegend die Aktivierung einer innerörtlichen Fläche, also Innenentwicklung, dar.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Der Markt Frontenhausen liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Frontenhausen gemäß ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) dem „Vilstal“ (nördlicher Teil) und dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ (südlicher Teil) zugeordnet. Frontenhausen liegt direkt an der „Vilsbiburger Straße“ und an der Staatsstraße St 2111, die in Richtung Norden nach Dingolfing führt. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Dingolfing, die Bahnstation Frontenhausen-Marklkofen ist schon längere Zeit außer Betrieb. Westlich und weiter nördlich, außerhalb des Vorhabens, liegen zahlreiche, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bereiche in der Vilsaue. Dabei handelt es sich um das ausgewiesene FFH-Gebiet „7440-371.01 Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ sowie um Flächen des Biotopkomplexes im Vilstal und einem in der Wiesenbrüterkulisse des LfU ausgewiesenen Bereich „Vilstal bei Frontenhausen“.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt am westlichen Ortsrand von Frontenhausen. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen, ausgenommen des Bodendenkmals an der westlichen Grenze des Planungsgebiets, das zum Teil in den Vorhabensbereich hineinragt. Westlich des Planungsgebiets verläuft der „Birnbach“ (Graben). Etwa 50m westlich des Vorhabens ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Westlich des Planungsgebiets, direkt angrenzend, liegt zudem das Trinkwasserschutzgebiet „Frontenhausen Biegenderf“. Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan innerhalb des Vorranggebiets zur Wasserversorgung „Biegenderf“.

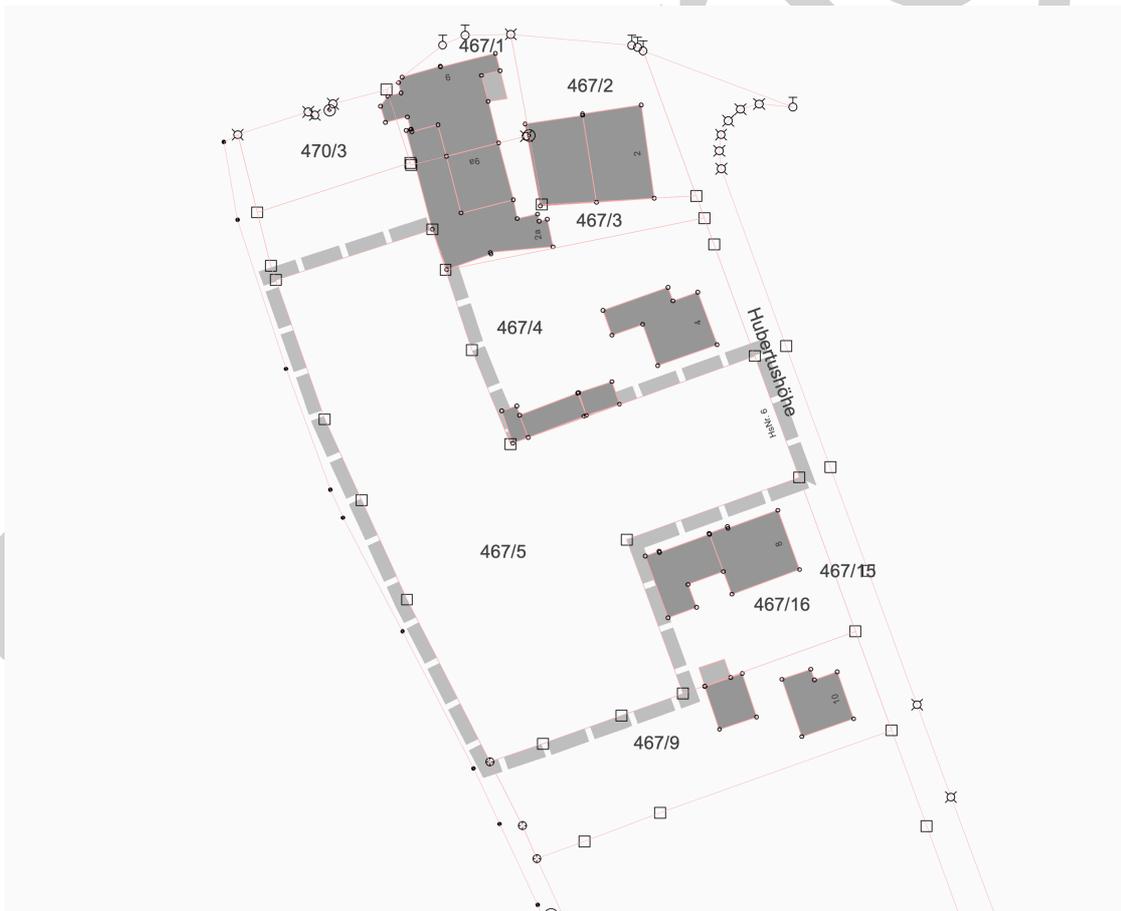
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 467/5 schließt eine Fläche von 2.958 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Birnbach mit Saum und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden, Osten und Süden durch bebaute Flächen mit gemischter Nutzung



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet (blau) und Flächen der amtlichen Biotopkartierung (rot) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (grau) unmaßstäblich

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Wohngebiet liegt an der Ortsstraße „Hubertushöhe“, welche zur „Vilsbiburger Straße“ in Richtung Süden führt. Die nächstgelegene Bahnstation an der Bahnstrecke München-Passau befindet sich in Dingolfing.

Das Planungsgebiet wird über bestehende Ortsstraße „Hubertushöhe“ angebunden. Es sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen notwendig.

1.4.4 Infrastruktur

Frontenhausen hat folgende Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen im Gemeindegebiet: Kindertagesstätte „Storchennest“, Kindertagesstätte an der Ziegeleistraße, Grundschule und Mittelschule. Weitere Schulen und Bildungsangebote liegen in Dingolfing. In Frontenhausen befindet sich eine sog. „Wertstoffinsel“, in Marklkofen gibt es einen Wertstoffhof und eine Kompostanlage. Frontenhausen betreibt ein eigenes Wasserwerk und versorgt nur einen kleinen Anteil der Haushalte durch den "Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils". Der Markt Frontenhausen ist Mitglied des „Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils“. Für die Abwasserentsorgung (Kanalanschlüsse etc.) im Markt Frontenhausen ist der „Abwasserzweckverband Mittlere Vils“ in Reisbach zuständig. In Frontenhausen und seinen Ortsteilen sind zahlreiche mittelständische Firmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Hubertushöhe“. Von der Hubertushöhe ist eine Abfahrt in eine Tiefgarage und eine private Erschließungsstraße für oberirdische Stellplätze vorgesehen. Hier befindet sich auch eine kleine Wendefläche für PKW's.

Ein Müllfahrzeug muss nicht einfahren, die Müllbehältnisse werden am Fahrbahnrand der „Hubertushöhe“ am Abfuhrtag aufgestellt.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist bereits und wird weiterhin an die zentrale Trinkwasserversorgung des Wasserversorgers (Wasserversorgung Mittlere Vils) angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle (hier Mischsystem) der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ein Trennsystem vorzubereiten.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in der Bodenschicht 3 (gem. beiliegendem Gutachten, hier Kies in einer Höhe unterhalb von ca. 408,9 m ü. NHN) theoretisch möglich, aufgrund des hohen Grundwasserstandes (mGW) 409,5 m ü. NHN, also oberhalb dieser Bodenschicht, ist eine Versickerung jedoch ungeeignet. Es kommt daher vorrangig eine gedrosselte Ableitung in den Birnbach in Frage, wenn diese Möglichkeit ausgeschöpft ist kann alternativ auch gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss daher über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen oder Rückhaltebecken) zwischengespeichert werden, entsprechende Flächen sind vorzusehen. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundversorgung 48cbm je /h über die Dauer von 2h) wird über das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Frontenhausen über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Zudem gibt es eine „Wertstoffinsel“ (Birnbacher Straße 14). Hier ist die Entsorgung von zahlreichen Abfall- bzw. Wertstoffen (Altkleider, Glas, Papier, Elektrogeräte, Metalle, Kunststoffe, Batterien u.w.) möglich.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Abwasserzweckverband, Wasserversorgung Mittlere Vils, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Verfahrenswahl | Flächenverbrauch

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird das Verfahren gemäß § 13 a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und die Erstellung eines Umweltberichts.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Frontenhausen verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Nachnutzung einer innerörtlichen Baufläche dar. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung wird durch die Nachnutzung dieser Fläche entgegengewirkt

1.7 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht 3 Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Erschließungsfläche (private Verkehrsfläche) vor.

Im Geltungsbereich werden nur ortstypische Gebäudetypologien entsprechend der vorhandenen Prägung festgesetzt. In diesem Quartier sollen Hauptgebäude mit Satteldächern entstehen, die Nebengebäude können auch als Flachdach errichtet werden.

Die Anordnung der Gebäude ergibt sich überwiegend aus der Topographie. Die Gebäude wurden so situiert und in das Gelände eingebunden (überwiegend parallel zum Höhenverlauf), dass die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke erhalten bleiben.

Um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den „Ortsrand“ ruhig zu gestalten ist ausschließlich eine offene Bauweise vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für maximal 30 Wohnungen.

Die Hauptgebäude sind als Satteldächer entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt und wurden in Abhängigkeit von der Topographie und aus energetischen Gründen überwiegend süd-/südwestorientiert geplant. Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Nebengebäude/Gebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

Die geplante, private Grünfläche dient als Kinderspielplatz.

Eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Westen auf Privatgrundstücken. Dieser ca. 2,5 m breite Streifen soll die geplante Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern aufnehmen.

Die Lage und Anordnung der privaten Erschließungsstraßen wurde so gewählt, dass eine möglichst ökonomische Erschließung der Gebäude erreicht wird.

Geländeveränderungen wurden auf ein Minimum reduziert.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, überwiegend dem Wohnen, sowie der nicht wesentlich störenden gewerblichen und handwerklichen Nutzung, vorbehalten bleiben soll. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt und Einschränkungen getroffen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,40 festgesetzt. Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund der angewandten Regelungsmethodik und der beengten Grundstücksverhältnisse bzw. des Grundstückszuschnittes, der erforderlichen Tiefgarage und den oberirdischen erforderlichen Erschließungsflächen nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgarage) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) außerhalb der Baufenster auf max. 50qm bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte. Dieser Versiegelungsgrad ist dennoch typisch für diesen Bereich. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit bis zu 80%-iger Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Intensiver Begrünung der Tiefgarage, Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhen / Firsthöhe

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf einen verbindlich definierten Höhenbezugspunkt hier 413,35 m ü.N.N, (über Normal Null) zu messen. Die geplante Wandhöhe ist bis maximal 7,50m zulässig. Die Umgebungsbebauung besteht teilweise aus etwa 2 geschossigen Gebäuden + ausgebautem Dach und Wandhöhen von ca. 7,50m.

Der gewählte Höhenbezugspunkt entspricht in etwa der geplanten Geländehöhe an den Gebäuden und orientiert sich an den vorhandenen Anschlusshöhen. Von diesem Punkt wird die Wandhöhe gemessen. Ergänzend zur Wandhöhe wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Das geplante Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach wird mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, gemessen. Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung, beispielsweise bei Abgrabungen) größere, sichtbare, Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen bzw. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wiederum begrenzt wird. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können. Die zulässige überbaubare Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzt die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich. Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren, werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m zugelassen. Der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, für Balkone und Tiefgaragen sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere in diesem bisher noch (städtebaulich) unregelmäßigen Bereich ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht. Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren. Um eine gewisse Flexibilität bei noch nicht verortbaren Nebengebäuden einzuräumen, wurden kleinere freistehende Nebengebäude wie z.B. Müllhäuschen außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese können frei wählbar auf dem Grundstück platziert werden und sind jedoch in der Gesamtfläche auf 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt. Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind u.a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen sind für Eingangsüberdachungen, Kellerabgänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtfläche von 30qm und für Tiefgarageneinhausungen bis zu 6,5m Tiefe und einer Fläche von max. 30qm, bezogen auf das gesamte Baugrundstück, zulässig. Die offenen Stellplätze sind über die festgesetzten Flächen hinaus frei wählbar. Im Bebauungsplan sind Wandhöhen festgesetzt. Die Geltung des Art. 6 BayBO wurde ergänzend angeordnet. Durch die Einhaltung der nach Art. 6 BayO geforderten Abstände kommt es planungsrechtlich zu keiner wesentlichen Änderung bzw. einhergehenden Verminderung der Belichtung. Gesunde Wohn- bzw. Belichtungsverhältnisse sind damit gewahrt.

Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch diese Nachverdichtung der Bebauung die Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Grundflächen und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Bebauung baurechtlich in die Umgebung ein. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorliegend geplante Bebauung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung sowie für die ausreichende Bereitstellung von Flächen für notwendige

Nebenanlagen. Städtebaulich ist die sinnvolle Nutzung des Grundstückes mit einer Nachverdichtung mit Wohnungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen gewünscht. Um diesem gewünschten Ziel Rechnung zu tragen wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachverdichtung für erforderlichen Wohnraum in dieser gut angebundenen Lage. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist dabei nicht unverhältnismäßig höher als die Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.

Mit der Umstrukturierung / Nachnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur Satteldächer festgesetzt. Die geplanten Satteldächer sind nur bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig. Je nach gewählter Wandhöhe kann ein volles Ausschöpfen der Dachneigung durch die zusätzlich festgesetzte Firsthöhe nicht möglich sein. Es sind nur ortstypische Dachaufbauten zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, in dem Quartier, in den prägenden Bereichen eine traditionelle aber auch moderne (und bereits in der Umgebung vorhandene) Bauform und Ortsgestaltung zu ermöglichen und die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen.

Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die Ortsstraße „Hubertushöhe“ im Osten angebunden. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage erfolgt von Osten über Privatstraßen, wobei für die Tiefgarage eine gesonderte Zufahrt vorgesehen ist. Die Feuerwehr kann von Osten über die Ortsstraße „Hubertushöhe“ bzw. über die neue Privatstraße einfahren. Besucherstellplätze sind oberirdisch vorgesehen.

Öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Müllfahrzeuge müssen nicht einfahren, die Behältnisse werden an den öffentlichen Straßen (im Bereich der „Hubertushöhe“) am Tag der Abholung, wie bisher, abgestellt.

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die vorliegende Planung werden überwiegend in der neu geplanten Tiefgarage untergebracht. Für die Tiefgarage samt erforderlicher Einhausung der Abfahrt wurde eine Baugrenze festgesetzt. Für Besucher wurden im inneren Bereich auch oberirdische Stellplätze festgesetzt.

Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage sind, außer in den Grünflächen, in allen Teilbereichen zulässig, wobei deren Gesamtgrundfläche auf 50qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt wurde. Garagengebäude oder Carports sind nicht erforderlich.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig, für Wohnungen unter 50 qm (Einliegerwohnungen) nur ein Stellplatz. Die Stellplätze können entweder in Tiefgaragen/Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

1.7.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Bestand:

Im Planungsgebiet befanden sich vor dem bereits teilweise Freimachen des Grundstücks Verkehrsflächen und ein Gebäude, sowie Grünflächen mit Gehölzen. Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Birnbach mit begleitenden Gehölzen und gewässerbegleitenden Grünstrukturen. Amtlich kartierte Biotop fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs liegen überwiegend bebaute Bereiche und landwirtschaftliche Flächen. Grünflächen liegen in der Umgebung nur in geringem Umfang vor.

Planung:

Da im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, beschränken sich die grünordnerischen Maßnahmen auf die privaten Grün- bzw. Freiflächen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in Ortsrandlage sicherzustellen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Abschirmung der privaten Freiflächen erfolgen. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs wird damit soweit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt. Als weitere Minimierungsmaßnahmen aufgrund der starken Versiegelung sind u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu nennen. Der Bereich des Birnbaches soll als naturnahe Fläche erhalten werden.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung Bebauungsplan „Hubertushöhe“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen für Wohnen im Gemeindegebiet von Frontenhausen geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an (attraktiven) Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Mischgebiet am westlichen Ortsrand von Frontenhausen an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit in Frontenhausen erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Es liegt jedoch ein im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnetes Bodendenkmal („D-2-7441-0168, Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der abgebrochenen Kath. Kirche St. Sebastian mit zugehörigem, aufgelassenem Friedhof bei Frontenhausen. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.“) an der westlichen Außengrenze, das zu kleinem Anteil in das vorliegende Planungsgebiet hineinragt (siehe auch Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Erläuterungsbericht zur Grünordnung des Bebauungsplans „Hubertushöhe“. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung „Hubertushöhe“

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die vorliegende Planung trägt nur geringfügig zur Verbesserung o.g. Belange bei. Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohngebietsflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die vorliegende Planung entstehen Wohnbebauungen. Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Frontenhausen. Leben und Arbeiten in Frontenhausen wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnraum attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern und Anliegern, z.B. Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch

/Immissionen. In Frontenhausen gibt es keinen Bahnhof bzw. dieser wurde stillgelegt. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Viele Orte sind von Frontenhausen aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Vilstalradweg liegt nördlich der Planung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt im Markt Frontenhausen nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Frontenhausen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Westlich und nördlich des Planungsgebietes fließt die Vils, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Bachtal, 50m und mehr vom Vorhaben entfernt, ebenfalls außerhalb der Planung. Ein Graben („Birnbach“) liegt westlich angrenzend an das Planungsgebiets. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zu den Bächen sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen und Feuchtwälder in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser der Vils unwahrscheinlich (siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung des Bebauungsplanes „Hubertushöhe“).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnungs- und das Arbeitsplatzangebot in der Marktgemeinde erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Bereits bebaute und versiegelte Bereiche bleiben unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Grün- und Gartenflächen sowie Gehölze betroffen. Eingriffe v.a. in den Boden sind in diesen Bereichen bereits erfolgt.

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher und auch aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauBG) nicht erforderlich. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss. Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1.10 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Landwirtschaftsflächen mit überwiegend intensiver Nutzung, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung sowie gemischter/gewerblicher Nutzung und von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Erläuterungsbericht zur Grünordnung beschrieben werden. Die Nutzungen im Bestand sind konfliktfrei möglich.

Aus derzeitiger Sicht wird davon ausgegangen werden, dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich zu sichern.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Baudenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Es liegt jedoch ein im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnetes Bodendenkmal („D-2-7441-0168, Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der abgebrochenen Kath. Kirche St. Sebastian mit zugehörigem, aufgelassenem Friedhof bei Frontenhausen. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.“) an der westlichen Außengrenze, das zu kleinem Anteil in das vorliegende Planungsgebiet hineinragt (siehe auch Kapitel Schutzgut Boden/Geologie und Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Erläuterungsbericht zur Grünordnung des Bebauungsplanes „Hubertushöhe“).

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Das genannte Bodendenkmal ragt an der westlichen Grenze des Planungsgebiets hinein. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

1.12 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme und der getroffenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Schutz (siehe nachfolgend) werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Bestand: Das Planungsgebiet wird derzeit als private Gartenfläche (struktureich), mit Verkehrsflächen (z.T. wasserdurchlässig, z.T. versiegelt) im östlichen Bereich, genutzt. Es liegen einige Gehölze, darunter Birken und Weiden mittlerer Ausprägung, im Planungsgebiet. Westlich des Planungsgebiets, außerhalb, verläuft ein Graben (der sog. „Birnbach“) mit begleitendem Saum. Dieser ist durch bauliche Maßnahmen deutlich verändert. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen im Planungsgebiet nicht vor. Es liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen. Westlich und nördlich, ebenfalls außerhalb des Vorhabens, liegen zahlreiche, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bereiche in der Vilsaue. Dabei handelt es sich um das ausgewiesene FFH-Gebiet „7440-371.01 Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ sowie um Flächen des Biotopkomplexes im Vilstal und einem in der Wiesenbrüterkulisse des LfU ausgewiesenen Bereich „Vilstal bei Frontenhausen“. Unter den Biotopen im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Feucht- und Nasswiesen, Gewässerbegleitgehölze, Röhrichtbestände und Auwaldstreifen.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgte eine Auswertung der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt. Im weiteren Umfeld liegen zahlreiche Artennachweise von wertgebenden, teilweise gefährdeten Arten vor. Diese liegen zum Großteil im Bereich von Vils und Vilsaue, welcher zum überwiegenden Teil als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Hier liegen auch zahlreiche Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Aufgrund des Datenumfanges wurde nur ein Umkreis von 500m ausgewertet, im weiteren Umfeld liegen zahlreiche weitere Erfassungspunkte bzw. Flächen der Artenschutzkartierung vor. Im betrachteten Umkreis gab es Sichtungen von wertgebenden Vogelarten (darunter z.B. Eisvogel, Großer Brachvogel, Kiebitz, Turteltaube), Libellenarten (darunter z.B. Gebänderte Prachtlibelle, Blauflügel-Prachtlibelle, Blutrote Heidelibelle), Schmetterlingsarten (darunter z.B. Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling, Kleines Wiesenvögelchen) und Heuschreckenarten (darunter z.B. Wiesengrashüpfer, Bunter Grashüpfer). An einem nordöstlich gelegenen Fundpunkt wurden im Siedlungsbereich Fledermausvorkommen (Braunes Langohr, Großes Mausohr) verzeichnet, die jedoch bereits erloschen sind. Die hier betrachteten Artennachweise bzw. Sichtungen erfolgten zwischen dem Jahr 1995 und 2018. Bei den Daten der Artenschutzkartierung handelt es sich in der Regel um keine systematischen Erhebungen.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Siedlungsflächen (private Gartenflächen struktureich) betroffen. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wiesen, Feldern, Gräben und Wäldern sowie der Nähe zum Biotopkomplex in der Vilsaue ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten und weiteren Tierartengruppen als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Dies betrifft auch die anderen potenziell betroffenen Artengruppen.

Rodungen bzw. Baufeldfreimachung: Bei einer Bestandsaufnahme mit Sichtung des Baumbestands am 28.11.2023 wurde ein potenzieller Quartiersbaum (Weide) festgestellt. Dieser weist Baumhöhlen bzw. Rindenspalten auf, welche als Quartier für Vögel bzw. Fledermäuse dienen könnten. Somit könnten sich durch das geplante Vorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben.

Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

Zusammenfassung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen:

Potenzieller Quartierbaum:

- Im Zeitraum Oktober bis Februar ist der Kronenbereich des potenziellen Quartierbaums zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass Äste mind. 2m oberhalb der letzten Höhle bzw. Rindenspalte gekappt werden. Die Hauptstämme mit den Höhlen bzw. Rindenspalten verbleiben vorerst. Wird festgestellt, dass die jeweiligen gekürzten Äste hohl sind, so sind die Enden entsprechend zu verschließen.
- Bis zum 15.04. (je nach Witterung) erfolgt eine Kontrolle der vorhandenen Höhlen. Damit alle Höhlen kontrolliert werden können wird ggf. ein Hubsteiger erforderlich.
- Da durch die Sichtkontrolle nicht alle Höhlen optimal gesichtet werden können, werden alle Höhlen nach der Sichtkontrolle mit einem Einwegverschluss verschlossen. Dieser muss über mind. 3 Nächte bei geeigneter Witterung ab dem 15.04. abgebracht werden.
- Eine Fällung des potenziellen Quartierbaums erfolgt frühestens ab 18.04. und spätestens am 30.04., da dann eine Nutzung als Wochenstubenquartier und als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

Als Ersatzquartiere sind an verbleibenden Bäumen oder Bäumen im räumlich-funktionalen Zusammenhang 3 Fledermauskästen sowie 1 Überwinterungshöhle anzubringen. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Die Kästen können gruppenweise angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte 3-6m betragen. Für die Anbringung sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fledermauskästen sind jährlich zu prüfen und ggf. zu reinigen, um ihre Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Defekte oder abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Empfehlung: Nach Möglichkeit Bergung des potenziellen Quartierbaumes und Anbringung an geeigneter Stelle (an geeigneten Baum im räumlich-funktionalen Zusammenhang), so dass die potenziellen Höhlen weiterhin als Quartiere genutzt werden könnten.

Alternativ erfolgen Ausflugbeobachtungen im Zeitraum 15.04. bis 15.10. bei geeigneter Witterung an mind. 3 Abenden (Dämmerung). Sollten keine Fledermäuse bei nächtlichen Ausflügen beobachtet werden, so ist der jeweilige Baum unmittelbar nach Ende der dritten Begehung zu fällen. Auf eine Sichtkontrolle sowie die Einwegverschlüsse kann dann verzichtet werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz:

- Vermeidung von Einträgen ins Gewässer. Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld / der Baugrube sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Ablagerungen, Baustofflager und Baustelleneinrichtungsflächen sind im bachnahen Bereich nicht zulässig,

Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden. Es erfolgt kein Eingriff in den Birnbach.

- Beschränkung des Baufelds auf das erforderliche Maß. Keine Baustelleneinrichtungs-/Baufeldflächen in sensiblen Bereichen z.B. im Bereich Birnbach
- Im Garten sind Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar (ausgenommen sog. Quartierbäume, siehe zuvor) zu entfernen. Danach erfolgt ein Vergrämen von potentiell vorkommenden Zauneidechsen durch Kurzhalten der Vegetation von Mitte März bis Baufeldfreimachung und Baubeginn. Dadurch wird der Eingriffsbereich unattraktiv gestaltet und möglicherweise vorkommende Zauneidechsen wandern in attraktivere Lebensräume ab.
- Aufbau eines Reptilien- und Amphibienzauns (Höhe ca. 50cm) nach der ersten Mahd im März entlang der Eingriffsgrenze, im Übergang zu extensiv genutzten Bereichen (westlich im Bereich der Böschung am Bach, wo keine Mauer besteht), so dass keine Reptilien oder Amphibien in das Baufeld geraten. Der Zaun ist entweder ca. 10cm einzugraben oder der untere Teil des Zaunes ist durch Erd- oder Sandmaterial so zu verdichten, dass keine Reptilien den Zaun unterqueren können. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen zu belassen. Die Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßiges Ausmähen sowie der Kontrolle auf evtl undichte Stellen zu überprüfen und zu erhalten.
- Der Baubeginn erfolgt frühestens ab April, da dann ausgeschlossen werden kann, dass sich Zauneidechsen in ihren Winterquartieren befinden und ein Abwandern möglich ist.
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen im Zeitraum März bis September).
- Aufgrund des potenziellen Winterquartiers für Fledermäuse ist eine Rodung des potenziellen Quartierbaums außerhalb der Vogelbrutzeit nicht möglich. Hier erfolgt eine Kappung der Krone im Zeitraum Oktober bis Februar (siehe zuvor),
so dass eine Nistmöglichkeit im Bereich der Krone nicht mehr möglich ist. Sollte bei der Sichtkontrolle Brutaktivität im Bereich der Höhlen festgestellt werden, so ist diese abzuwarten.
- Für den entfallenen potenziellen Quartiersbaum sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang 3 Vogelnistkästen z.B. an anderen Bäumen anzubringen. Die Kästen sind so zu positionieren, dass im Nahbereich freie Anflugmöglichkeit gewährleistet ist. Für das Anbringen sind Aluminiumnägel zu verwenden. Die Lage der Kästen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Kästen sind regelmäßig zu säubern und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	2.958 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	2.958 qm
davon Gebäude (max.)	ca.	1.183,2 qm
davon Garten/Grünfläche (min.)	ca.	887,4 qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Dr. Franz Gassner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.