

# TEIL F. ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR GRÜNORDNUNG

## DES BEBAUUNGSPLANES 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](mailto:info@breinl-planung.de)  
Web: [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

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

<b>1.</b>	<b>Erläuterungsbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	3
1.1.1.1	Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.1).....	3
1.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.2).....	3
1.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3) .....	4
1.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	4
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....</b>	<b>5</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung.....	5
1.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	5
1.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	5
1.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	5
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	5
1.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	5
1.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	7
1.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	8
1.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	9
1.2.2.5	Schutzgut Wasser.....	11
1.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	13
1.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	13
1.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	14
1.2.2.9	Wechselwirkungen.....	15
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 15	
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung).....	16
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....</b>	<b>16</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>17</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	17
1.4.3	Eingriffsregelung .....	17
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>17</b>
1.5.1	Standortwahl .....	17
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	18
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	18
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>

# 1. Erläuterungsbericht

## 1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist zwar ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nicht anzuwenden. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden jedoch geprüft und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen.

### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Hubertushöhe“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

#### 1.1.1.1 Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.1)

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 liegt innerhalb bzw. schließt an die bestehende Bebauung des bestehenden Wohngebietes an.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

#### 1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.2)

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](http://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 Wiesenbrütere Lebensräumen“ sowie der Regionale Grünzug „10 – Vilstaler“. (Quelle: Daten zum Regionalplan aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt)

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

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

#### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

##### 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“.

#### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Ja, Bodendenkmal	Unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutz- behörde und qualifizierter

		Untersuchung nicht zu erwarten
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

#### 1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Erläuterungsbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Februar und November 2023.

#### 1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

#### Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Frontenhausen, Gemeindegebiet Frontenhausen. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: 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.

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Frontenhausen leben 4784 Menschen (Stand 31. Dezember 2022). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 17,3 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,63 ha/Jahr und 12,61 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **12,61 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

#### Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Hubertushöhe“ erläutert. Andere Flächen scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle

- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Ausweisung des Planungsgebiet hat keinen Flächenneuverbrauch zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird der nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässige Wert (Verbrauch bis zum Jahr 2037) werden 0,0 ha von 12,61 ha verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass das Vorhaben im bereits beplanten Bereich erfolgt und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung entspricht.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. An das Planungsgebiet schließen in Richtung Norden, Süden und Osten Flächen des bestehenden Siedlungsgebiets an. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen. Von den Flächen gehen Emissionen aus. Es ist mit ortsüblichem Lärm, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Der südlich der „Vilsbiburger Straße“ gelegene Siedlungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) mit entsprechenden Emissionen ausgewiesen. Von den bestehenden Straßen gehen Verkehrslärm und entstehende Abgase des Verkehrs aus.

Die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Gewerbe- sowie Industriegebiet, Verkehr) sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch das vorliegende Vorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Straßen in der Umgebung.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb von bestehendem Mischgebiet, von welchem bereits Emissionen ausgehen. Es erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Berichtigung.

- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Ortsstraße (Hubertushöhe).
- Frontenhausen hat derzeit keine eigene betriebene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Dingolfing. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Nördlich der Vils, sowie nördlich des Vorhabens verläuft der „Vilstalradweg Ober-Niederbayern“. Das Radwegenetz in Frontenhausen und Ortsteilen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen (Siedlungsgebiet, Straßen, Landwirtschaft) und neu entstehende Emissionen durch die vorliegende Planung im Wohngebiet summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Es wird von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Planung ausgegangen. Derzeit liegen keine Immissionsgutachten/Lärmschutzgutachten vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

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. Dieser ist durch bauliche Maßnahmen deutlich verändert. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen im Planungsgebiet nicht vor. Westlich des Planungsgebiets, außerhalb, verläuft ein Graben (der sog. „Birnbach“) mit begleitendem Saum. Es liegen keine amtlich kartierten Biotop 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.

**Bewertung / Planung:**

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um private Gartenflächen sowie um Gehölze.
- Es liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen. Der „Birnbach“ westlich des beplanten Grundstücks bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.
- Durch die vorliegende Planung und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) in diesem Bereich auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Hubertushöhe“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen in der Vilsaue, außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen und erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbeding</b>	<b>Betriebsbeding</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bereits als Siedlungsflächen (Garten) genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist durch bereits erfolgte Eingriffe verändert, unter anderem durch Aufschüttungen und eingebrachtes Material. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der Legendeneinheit 76b.

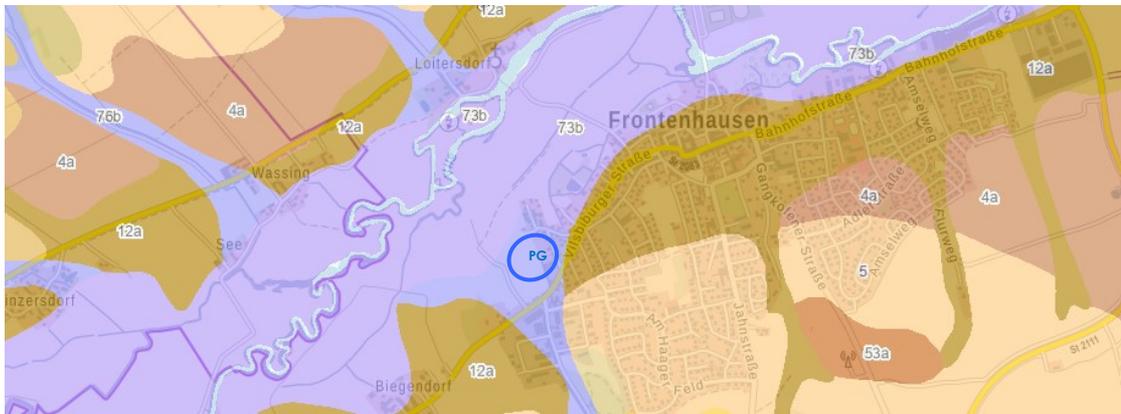


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit	Legendentext
76b	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: An der westlichen Grenze des Planungsgebiets, zum Teil innerhalb des beplanten Bereichs, befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, folgendes Bodendenkmal: Bodendenkmal Nummer D-2-7441-0168, Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der abgebrochenen Kath. Kirche St. Sebastian mit zugehörigem, aufgelassenem Friedhof bei Frontenhausen. Benennen hergestellt, nachqualifiziert.

Im Zuge der Planung wurde ein Bodengutachten (Fa. Geoplan vom 30.05.2023) erstellt.

#### Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als mittel einzustufen, da es sich um potentiell wertvolle Feuchtstandorte handelt. Die Retentionsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren bis hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ragt ein Teilbereich eines Bodendenkmals an der westlichen Außengrenze in das Planungsgebiet hinein.

- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
- 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.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel

### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Westlich des Planungsgebiets, außerhalb, verläuft ein Graben („Birnbach“). Dabei handelt es sich um ein durch bauliche Maßnahmen deutlich verändertes Fließgewässer. Westlich und nördlich des Vorhabens liegt das Vilstal mit Auenbereich. Etwa 50m westlich des Vorhabens ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Westlich des Planungsgebiets, direkt angrenzend, liegt zudem das Trinkwasserschutzgebiet „Frontenhausen Biegendorf“. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets zur Wasserversorgung „Biegendorf“ des Regionalplans.

Die Böden im Planungsgebiet sind mäßig sickerfähig (lehmige Deckschicht) und leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Einheit	Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß	Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. 1*10 <sup>-8</sup> bis 1*10 <sup>-7</sup> m/s); hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den

		oberflächennahen Partien stark vermindert
Nördliche Vollsotter-Abfolge	Kies, Sand, Schluff- und Toneinschaltungen; z.T. karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 280 m im Süden der Region	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s), bei höherem Feinkornanteil geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal $1 \cdot 10^{-6}$ m); geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen
Schwemmfächer ( <i>westlich des Vorhabens</i> )	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet); Mächtigkeit > 3 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. $1 \cdot 10^{-7}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s); geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

**Bewertung / Planung:**

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt mehr als 50m entfernt, im Vilstal, außerhalb des Planungsgebiets.
- Der Graben („Birnbach“) bleibt von der Planung unbeeinträchtigt, Schadstoffeinträge etc. sind nicht zu erwarten.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle (hier Mischsystem) der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ein Trennsystem vorzubereiten.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand eingegriffen. Es sind im Rahmen der Baumaßnahmen umfangreiche Maßnahmen zum Schutze des Grundwassers zu treffen. Das Grundwasser liegt gemäß den Angaben aus den Grundwassergleichen der Hydrogeologischen Karte 1:100.00 des LfU bei ca. 410 mNN, das Geländeniveau etwa bei 413mNN.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

**Bestand:**

Dem ABSP zufolge ist das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5 °C (Januar-Mittelwert -2,5 °C, Juli-Mittelwert 17,5 °C).

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage, der Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Gelände ist nahezu eben. Die Grünflächen sowie Gehölze leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung).

**Bewertung / Planung:**

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) entstehen vermehrt Abgase.
- Weitere Emissionen sind ggf. durch sich ansiedelnde (nicht störende) Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

**Prognose:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

**Bestand:**

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet ist bereits Teil des Siedlungsgebiets. Von Norden, Osten und Süden ist die Sicht eingeschränkt durch bestehende Siedlungsflächen, von Westen durch bestehende Gehölze.

**Bewertung / Planung:**

- Durch die Planung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird. Der Bereich liegt innerhalb bestehenden Siedlungsgebiets.
- Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche nördlich und südlich des Planungsgebietes sowie an die bestehende Ortsstraße (Hubertushöhe) östlich erfolgt ein behutsamer Eingriff.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.

- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Vilstals.

Denkmäler:

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).

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Vilstal mit Aue (westlich des Vorhabens) und das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet „Frontenhausen Biegenderf“ wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- 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.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

### 1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Die Nutzung innerörtlicher Flächen trägt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich bei. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungsmaßnahmen ist die Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Erläuterungsberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Es werden Vorgaben zur Nutzung von Photovoltaikanlagen sowie von Warmwasserkollektoren getroffen.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten zu erwarten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Wohngebiet) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage außerhalb des Überschwemmungsgebiets im Vilstal trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Im Bereich des Grabens („Birnbach“) ist ein wassersensibler Bereich ausgewiesen. Das Grundwasser liegt gemäß den Angaben aus den Grundwassergleichen der Hydrogeologischen Karte 1:100.00 des LfU bei ca. 410 mNN, das Geländeniveau etwa bei 413mNN. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers ist bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften im Rahmen der weiteren Planungen unwahrscheinlich, eine Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

#### 1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Eine Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich.

Derzeit sind der Marktgemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebietern bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten:

### 1.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

#### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohngebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen.

## **1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) bzw. Vorgaben des Artenschutzes vorgenommen werden.
- Weitere Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Schutz siehe unter Kapitel 1.11 Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan „Hubertushöhe“
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Empfehlung zur getrennten Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser (Trennsystem)

### **1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von ehemals bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen aufgrund der Verfahrenswahl (§ 13 a BauGB) nicht mehr kompensiert werden

### **1.4.3 Eingriffsregelung**

Aufgrund der Verfahrenswahl (§ 13 a BauGB) nicht erforderlich.

## **1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **1.5.1 Standortwahl**

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken und dem Gebot der „Innenentwicklung“ beabsichtigt der Markt Frontenhausen im Bereich der „Hubertushöhe“ eine bauliche Verdichtung umzusetzen. Hierfür wird ein Teilbereich des rechtsgültigen Baulinienplanes

„Hubertushöhe“ aufgehoben. Dieser Aufhebungsbereich wird durch die vorliegende Planung überplant.

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

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Lage innerhalb bestehenden Mischgebiets
- Anschluss an bestehende Ortsstraße (Hubertushöhe), gute Verkehrsanbindung (Vilsbiburger Straße südlich)
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen (z.B. nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotopen)

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

#### 1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Erläuterungsberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### 1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Frontenhausen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

### 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Es sollen Wohngebäude und eine zentrale Erschließungsfläche (private Verkehrsfläche) entstehen.

Es erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland am westlichen Ortsrand von Frontenhausen. Innerhalb des Planungsgebiets liegen derzeit überwiegend Grünflächen (Garten struktureich) mit Bäumen. Es sind Rodungen erforderlich. Die planungsrechtlichen im

Flächennutzungsplan sind bereits gegeben, der beplante Bereich ist darin bereits als Wohngebiet dargestellt. Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft bzw. in das Ortsbild eingebunden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Boden: Ein Bodengutachten (Fa. Geoplan vom 30.05.2023) wurde erstellt.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Franz Gassner

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