

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100 MESNERHAUS OBERDORFEN

der Stadt Dorfén

gefertigt am 09. November 2010
geändert am 04. April 2011

umfassen die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken:

Flur Nr.: 1702/2
Gemarkung: Zeilhofen

Planverfasser Rainer Hobmaier Dipl. Ing. Univ Architekt
3D ARCHITEKT
Alte Isen 6,
84405 Dorfén
T: 08081/9567-0 – F: 08081/9567-70
info@3-d-architekt.de

1. Anlass der Planung

Für den Bereich um das Mesnerhaus in Oberdorfén soll eine in Maßen geregelte Bebauung entstehen. Ursprünglicher Anlass für einen Bebauungsplan mit Flächennutzungsänderung, ist der Parkplatz für die Kirchen- und Friedhofsbesucher im Osten des Areales.

Desweiteren kommen ungeklärte Straßenverläufe, welche sich momentan über fremdes Grundstück erstrecken, hinzu.

Für das Mesnerhaus und das Grundstück westlich davon, bestehen genehmigte Vorbescheide, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

Der Bereich wird durch eine im Süden verlaufende Straße erschlossen. Im Süden wird das Plangebiet von der Kirche und dem Friedhof begrenzt. Weitere Gebiete im Süden sind unbebaut und weisen geografisch starke Neigungen auf.

Im Norden und Westen herrscht keine Bebauung vor. Hier fällt das Gelände ebenfalls stark ab. Weiter im Osten befindet sich die vor Kurzem gebaute Erweiterung des Friedhofes Oberdorfén.

Im Westen, entlang der Erschließungsstraße, befinden sich entlang der Steigung mehrere Wohngebäude und eine Gastwirtschaft.

Der Bereich um das Mesnerhaus soll nun eine geordnete und moderate Erweiterung auf dem restlichen Grundstück erfahren. Damit der Ortsbild prägende Charakter des Mesnerhauses und der Kirche erhalten bleibt, erfährt die neue Bebauung eine Regelung in Form eines Bebauungsplanes, der bestehendes und Neues verbindet.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Umgriff

Der Bebauungsplan umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche. Durch die erhöhte Lage, eröffnet sich ein wunderbarer Blick nach Süden auf die Voralpen. Die Grundstücke um das Planungsgebiet fallen an drei Seiten talwärts ab. Lediglich im Süden wurde durch den Friedhof und die Kirche St. Georg eine Art Plateau gebildet.

2.2 Rechtliche und planerische Ausgangslage

Das Gebiet soll eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanes erfahren. Aus diesem Grund wurde die zukünftige Bebauung in Anlehnung an die Nachbarschaft gestaltet. Lage, Bauart und Höhe der Gebäude wurden so angeordnet, dass das Baudenkmal Mesnerhaus auch später voll zur Geltung kommt und als Ensemble mit der Kirche erhalten bleibt.

Die neue Bebauung soll, wie auch der Bestand, vor allem der Wohnnutzung gerecht werden. Gebäude mit einfacher, längsrechteckiger Grundform und moderater Höhe sollen die Verbindung zum Bestand und den modernen Anforderungen an Energieeinsparung und Nachhaltigkeit Rechnung tragen.

Somit beschränken sich die Festsetzungen auf die grundlegenden Eckpunkte einer Satzung, welche jedoch noch genügend Raum für modernes ländliches Bauen im Außenbereich und in Verbindung mit dem Baudenkmal, zulässt.

Um die Stellung der Gebäude im Grundstück festzulegen, werden Baufenster mit Baugrenzen vorgeschlagen. Die Überlagerung der Baufenster der Gebäude mit den Garagen, ermöglicht eine kompakte und flächensparende Bauweise mit der Möglichkeit der Sonnenenergie Nutzung auf den Nebengebäuden (z.B. Garagen). Obwohl, auf Grund der zu erhaltenden Sichtbeziehungen auf das Mesnerhaus, die Stellung der Gebäude für eine solare Nutzung nur eingeschränkt möglich ist, kann durch diverse Dachformen und der Integration der Garagen in oder an des Gebäude, dem EEG und den Ansprüchen der Nutzer auf regenerative Energienutzung Rechnung getragen werden.

3. Planungsziele

Folgende Zielsetzungen liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Moderate und gebietsverträgliche Erweiterung der bestehenden Siedlung.
- Integration der bestehenden Flora in die neue Bebauung.
- Freihaltung von Bebauung des nord- östlichen Grundstücksteiles (Ausgleichsfläche Streuobstwiese).
- Integration neuer Gebäude in das denkmalpflegerische Ensemble von Mesnerhaus und Kirche.

4.2 Oberirdische Stellplätze, Zu- und Ausfahrten.

Die Stellplätze in Form von Garagen oder Carports werden in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden angeordnet. Die Baufenster bieten den Platz für eine Doppelgarage mit einer 5 Meter tiefen Vorfahrt.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird der bestehenden Situation angepasst.

Für die Wohngebäude werden unterschiedliche, überbaubare Grundflächen, je nach Lage und Grundstücksgröße, von 120m² (Einzelhaus G1), 170m² (Einzelhaus G3) und dem Bestand des Mesnerhauses mit 195m² festgelegt. Es wird darauf Wert gelegt, dass 2 Geschosse für Wohnen zur Verfügung stehen, jedoch ohne nutzbares Dachgeschoß. Würde man die Dachneigung und die Wandhöhe weiter erhöhen, ergäben sich für die Umgebung problematische Hausproportionen, die es zu vermeiden gilt.

4.4 Immissionsschutz

Als einzige Immissionsquelle, neben den landwirtschaftlichen Aktivitäten, ist die Glockentätigkeit der benachbarten Kirche zu sehen. Sie verläuft in etwa 70m Entfernung, südlich der geplanten Bebauung.

Es liegen zwar keine Immissionsschutz Messungen vor, jedoch dürften die Glocken der Kirche, durch die mäßige Frequentierung, keinerlei Störung darstellen.

Ebenso wie die landwirtschaftliche Tätigkeit, ist auch der Glockenbetrieb der Kirche zu dulden. Um sicher zu gehen, wird angeraten, Schlaf und Aufenthaltsräume auf die, der Kirche abgewandten Seite zu legen.

Der Parkplatz wird öffentlich gewidmet und kann somit auch nachts benutzt werden, ohne das die gesetzlichen Grenzwerte von 45dB(A) überschritten werden.

4.4 Erschließung

Die Wasserversorgung muss durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Erding Ost mit baulichen Maßnahmen sichergestellt werden.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen.

Der Anschluss muss vor Baubeginn geschaffen werden. Kanalnetz im Trennsystem. Die Oberflächenwässer sind zur Versickerung zu bringen (Siehe Hinweise im Bebauungsplan!).

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der „Stadtwerke Dorfen“. Der Anschluss ist bei Baubeginn sofort möglich.

Der Verlauf der bestehenden Erdgas- und Telekommunikationsleitungen ist im BPL angegeben.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Gegenüber des Einganges zum Friedhof wird eine private Erschließungsstraße erstellt. Die Straße ist als private Erschließungsstraße für alle Grundstücke gedacht.

5. Umweltprüfung und Flächennutzungsplan

Die Änderungen im Flächennutzungsplan müssen begleitend erstellt werden.

Die um das Mesnerhaus befindlichen Flächen, wurden immer schon als Wiese genutzt und unterliegen seit längerer Zeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung. In den vergangenen Jahren wurde die Fläche um das Mesnerhaus, auf Grund der fehlenden Parkplätze, von den Kirchenbesuchern als Abstellplatz für PKW's genutzt. Durch die Umnutzung in Wohneigentum erfahren die Flächen eine erhebliche Aufwertung im Sinne des Landschaftsschutzes.

Durch die exponierte Kuppellage des Gebietes, weht ständig Wind über die Flächen. Würde das Gebiet intensiv als Acker genutzt werden, wären die Fläche in der nicht bewachsenen Zeit, einer ständigen, schleichenden Erosion ausgesetzt. Deshalb ist die Busch- und Heckenbepflanzung im Norden des Grundstückes unbedingt zu empfehlen.

Der Bereich der Ausgleichsfläche, wird durch eine Streuobstwiese nochmals aufgewertet.

Bestandsbepflanzung

Die bestehende Bepflanzung besteht in der größten Gruppe, nördlich des Mesnerhauses, aus einer Anhäufung, wild wachsender Holunderbüsche mit einem großen Anteil an Totholz und ist dadurch wenig erhaltenswert.

Am Rande dieses Bereiches ragen zwei alte Apfelbäume heraus, die aber zum großen Teil einen morschen Stamm haben und sehr schlechten Wuchs. Die nördlich davon stehende Esche (Kronendurchmesser ca. 3 Meter).

Auf dem Grundstück G1 befinden sich als erhaltenswerte Bäume, zwei kleinwachsende Sauerkirschen und ein Apfelbaum mit einem Kronendurchmesser von 2 bis 3 Metern. Die Bäume stehen im Bereich der Baufelder und können auch mit einer adäquaten Ersatzpflanzung erneuert werden, wenn nötig.

Die beiden Laubbäume (Kronendurchmesser ca. 2,5 bis 4,0 Meter) an der nord-westlichen Ecke des Mesnerhauses, sollten erhalten bleiben.

Alle Bestandsbäume wurden in die Planzeichnung eingetragen

6. Berechnung der Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wurde nach der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) durchgeführt.

Daten:

Größe Gesamtgrundstück:	4.890 m ²
davon	
Grundstücksflächen privat:	3.395 m ²
Flächen bestehende Bebauung (Mesnerhaus)	1341 m ²
Flächen neue Bebauung (G1, G3)	2.054 m ²
Erschließung privat:	109 m ²
Parkplatz öffentlich:	586 m ²
Fläche für Ausgleich:	800 m ²
gesamt	4.890 m ²
Einstufung Planungsgebiet:	
Gebiet mit geringer Bedeutung	Wiesenfläche / Ackerland

Berechnung:

Relevante Fläche für Ausgleich (G1, G3, Erschl. privat):	2.163 m ² x 0,30 = 648,90 m ²
Gesamtausgleich	649 m ²
davon	
Interne Ausgleichsfläche (westl. Grundstücksteil)	649 m ²
Externe Ausgleichsfläche	0 m ²

Die interne Ausgleichsfläche wird komplett auf dem Grundstück G4 ausgeführt. Die Ausgleichsfläche wird im Anschluss an den Parkplatz angelegt, für eine bessere Zugänglichkeit zur andauernden Pflege.

1. Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu folgenden Veränderungen:

- **Städtebau:**
 - Geregelter Nachverdichtung in Angrenzungen an den ländlichen Außenbereich.
 - Schaffung von Ortsabrundungen.
 - Verhinderung von Splittersiedlungen durch Anbau und Neuordnung von bestehenden Ansiedlungen.
- **Grünordnung:**
 - Sicherung und Pflege des vorherrschenden Baumbestandes.
 - Schaffung eines angenehmen Übergangs von Ackerland zu Siedlungsflächen.

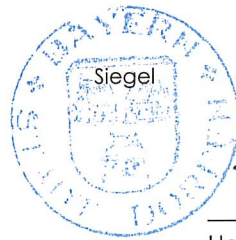
- **Umwelt**

- Nachhaltige Erhöhung der Gesamtversiegelung durch die angeführten Neubauten.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Dorfen, 19.12.2011
Ort Datum

Rainer Hobmaier, Dipl.Ing.Univ. Architekt



Heinz Grundner 1. Bürgermeister Stadt Dorfen

Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Nr. 100 Mesnerhaus Oberdorfen

04.04.2011

Auftraggeber: Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen

Auftragnehmer: 3D ARCHITEKT
Rainer Hobmaier
Alte Isen 6
84405 Dorfen
Tel: 08081-9567-0
Fax: 08081-9567-70
rainer.hobmaier@3-d-architekt.de
www.3-d-architekt.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (Univ) Landschaftsarchitektur Lisa Gritto
Zweckstätt 1a
83109 Großkarolinenfeld
Tel: 0176 420 29 431
lisa_gritto@gmx.de

Gliederung des Umweltberichtes

1. Allgemeines

- 1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes
- 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsgebietes
- 1.3 Bisheriges Planungsrecht
- 1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

- 2.1.1 Bestandsbeschreibung
- 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- 2.2.1 Bestandsbeschreibung
- 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3 Schutzgut Boden

- 2.3.1 Bestandsbeschreibung
- 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4 Schutzgut Wasser

- 2.4.1 Bestandsbeschreibung
- 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5 Schutzgut Luft und Klima

- 2.5.1 Bestandsbeschreibung
- 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 2.6.1 Bestandsbeschreibung
- 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
- 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.7 Wechselwirkungen

3. Zusammenfassung

4. Anhang

1. Allgemeines

1.1 Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Rahmen des Vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach §2a Abs. 2 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern: 1702/2.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Gebäude (Mesnerhaus) welches unter Denkmalschutz steht.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 4.890 qm.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der Stadt Dorfen im Ortsteil Oberdorfen. Im Westen schließt eine bestehende Siedlungsbebauung an. Von O und S wird das Gebiet durch hangabwärtsfallende Ackerflächen eingefasst. Im Süden befindet sich der Friedhof mit der Kirche St Georg.

Im Norden befindet sich landwirtschaftliches Grünland.

Das Plangebiet ist zur Zeit nur durch das nicht bewohnte Mesnerhaus belegt.



1.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Bebauungsbereich Oberdorfen und im östlichen Bereich im Außenbereich.

1.4 Kurzdarstellung Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Im Plangebiet ist die Nachverdichtung mit 2 Einfamilienhäusern mit 2 Garagen. Des Weiteren ist die Renovierung des Mesnerhauses nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durch den neuen Eigentümer geplant. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Vorhabens.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen, zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Kirche im Süden stellt keine Beeinträchtigung dar. Lediglich der Glockenturnus steht dem etwas entgegen. Auch durch Straßen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die steile, bestehende Straße zum Kirchberg ist Erschließungsstraße für das bestehende Gebiet.

2.1.2 zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Es sind 2 neue WE geplant, wodurch mit zusätzlich ca. 4 bis 8 Einwohnern gerechnet werden kann. Wenn vom Durchschnittswert, der besagt, dass jede 2. Person ein Auto besitzt, ausgegangen wird, bedeutet das 2-4 zusätzliche Autos. Diese werden erfahrungsgemäß 3-4 mal pro Tag bewegt, daraus ergibt sich 16 bis 16 Fahrzeuge pro 24 h. Mit Besuchern der Kirche und Friedhof und Versorgungsdiensten kann mit ca. 50 Fahrten pro 24 h gerechnet werden.

Dies stellt keine gravierenden Auswirkungen zum jetzigen Bestand dar.

Hinsichtlich des Erholungs- und Freizeitwertes ist die Lage auf der Kuppel und die Orientierung nach Westen und Norden, für die Bewohner die bevorzugte Seite. Das Isental und der Weitblick nach Süden wird dadurch für die Anwohner zugänglich und erlebbar. Die Nutzung durch die Allgemeinheit bleibt wie bisher und ist durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

In Bezug auf Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen sind keine gravierenden Ein- bzw. Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die neue Bebauung wird mit Sträuchern nach Norden zur bestehenden Bebauung abgeschlossen.

Als Ausgleich zur neuen Bebauung wird auf dem Grundstück ,im nord- östlichen Teil, eine Ausgleichsfläche mit einer Streuobstwiese angelegt..

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Bundesschutzgesetz, Landschaftsgesetz und das Baugesetzbuch geben den Handlungsrahmen vor, an den es sich bei einem Eingriff in Natur und Landschaft zu halten gilt. Hierbei steht der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Vordergrund.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Im Planungsbereich ist das Gelände mit dem Bestand des Mesnerhauses auf 4.890 qm nicht versiegelt.

Hinter dem Mesnerhaus befindet sich wilder Bewuchs, der als nicht schützenswert oder landschaftsprägend beurteilt werden kann.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist auf Grund der Nutzung als Grünland als relativ geringwertig einzustufen.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Als wesentliche Eingriffe sind zu verzeichnen:

- Neubau von 2 Einfamilienhäusern (GR 170m² und 120m²) und einer privaten Erschließungsstraße (109m²)

Neuversiegelung durch Bebauung von	ca. 415 qm
------------------------------------	------------

Neuversiegelung durch Straßen und Wege	ca. 109 qm
--	------------

Dies entspricht einer Gesamtfläche von	ca. 524 qm
--	------------

Das Planungsgebiet wird mit der neuen Bebauung versiegelt. Dadurch entsteht der Bedarf eines Ausgleichs. Es entsteht ein ausgleichsbedürftiger Eingriff.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im nord- östlichen Bereich des BPL wird eine Fläche von Bebauung freigehalten, die mit einer aufwertenden Bepflanzung (z.B. Streuobstwiese) versehen wird.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet von 4.890 qm ist über eine Fläche von 2.163 qm durch Bebauung, Wege, Straßen, und Grundstücksfläche verändert.

Untersuchungen haben ergeben, dass das Erdreich nicht verunreinigt oder belastet ist.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Größe Gesamtgrundstück:	4.890 m ²
davon	
Grundstücksflächen privat:	3.395 m ²
Flächen bestehende Bebauung (Mesnerhaus)	1341 m ²
Flächen neue Bebauung (G1, G3)	2.054 m ²
Erschließung privat:	109 m ²
Parkplatz öffentlich:	586 m ²
Fläche für Ausgleich:	800 m ²
gesamt	4.890 m ²
Einstufung Planungsgebiet:	
Gebiet mit geringer Bedeutung	Wiesenfläche / Ackerland

Berechnung:

Relevante Fläche für Ausgleich (G1, G3, Erschl. privat):	2.163 m ² x 0,30=648,90 m ²
Gesamtausgleich	649 m ²
davon	
Interne Ausgleichsfläche (westl. Grundstücksteil)	649 m ²
Externe Ausgleichsfläche	0 m ²

Die interne Ausgleichsfläche wird komplett auf dem Grundstück G4 ausgeführt. Die Ausgleichsfläche wird im Anschluss an den Parkplatz angelegt, für eine bessere Zugänglichkeit zur andauernden Pflege.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufwertung der Ausgleichsfläche G4.

2.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz von Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Grundwasserspiegel bewegt sich im Planungsgebiet unter der Sohle, welche für die Bautätigkeit notwendig ist.

Die Kanalisation im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße ist als Trennsystem ausgebaut. Abwasser und Regenwasser werden gesondert durch die jeweiligen Leitungen abgeleitet. Beim Regenwasser wird, nach der Versickerung auf dem Grundstück, lediglich der Überlauf in den Regenwasserkanal geleitet.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die lockere Bebauung wird der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig beeinflusst.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben.

Das anfallende Regenwasser kann in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Durch die blockartige vorhandene Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad im Bestand um das Planungsgebiet, könnte es u.U. zu Überwärmungen und gestörter Durchlüftung kommen. Lufthygienische Belastungen sind nicht gegeben.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch geringen Versiegelungsgrad und Durchgrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas auf dem Planungsgebiet erzielt. Die schwache bis mäßige lufthygienische Belastung stammt in erster Linie vom Autoverkehr und vom Hausbrand. Hier ist anzumerken, dass durch modernste Techniken eine Minderung von Schadstoffen in Autoabgasen und Feuerung in den letzten Jahrzehnten erzielt wurde.

Insgesamt besitzt Siedlungsklima, wie es hier entstehen wird, für den Menschen günstige bioklimatische Eigenschaften.

Es ist des weiteren nicht davon auszugehen, dass die Bebauung eine Beeinträchtigung des Luftaustausches mit sich bringt, da die vorhandene geschlossene Bebauung entfernt wird und die Luftdurchlässigkeit durch die geplante lockere Bebauung gewährleistet bleibt.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Keine nachteiligen Auswirkungen, keine Maßnahmen erforderlich

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich Kultur- und Bodendenkmäler, welche erhalten bleiben und renoviert werden.

Sonstige Sachgüter wie z.B. Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor oder sind momentan nicht bekannt.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Keine Auswirkungen

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewährte schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

4. Zusammenfassung

	Zu erwartende Ein- bzw. Auswirkung durch das Vorhaben	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Schutzgut Mensch	ca. 50 Autofahrten pro 24 h mehr, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gegend für die Bevölkerung bleibt erhalten.	Pflanzgebot BPL
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	Reduzierung der Versiegelung	Ersatzpflanzung von standortgerechten Bäumen wie Esche und Buche, Festsetzung von Baumpflanzungen zwischen den Grundstücken, Vorgärten ohne Zäune zur Strasse hin,
Schutzgut Boden	Reduzierung der Versiegelung um	das Gebiet wird ökologisch aufgewertet, es entsteht ein ausgleichsbedürftiger Eingriff
Schutzgut Wasser	Kein Grundwasser Regenwasserhaushalt	Anfallendes Regenwasser kann in einen Mischkanal geleitet werden, bzw. Einleitung in die offenen Rigolen
Schutzgut Luft und Klima	Durch Versiegelungsgrad und Durchgrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas auf dem Planungsgebiet erzielt, durch lockere Bebauung wird die Luftdurchlässigkeit verbessert	Keine nachteiligen Auswirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind und eine umfassende Aufwertung des Planungsgebietes die Folge sein wird.

5. Anhang

-