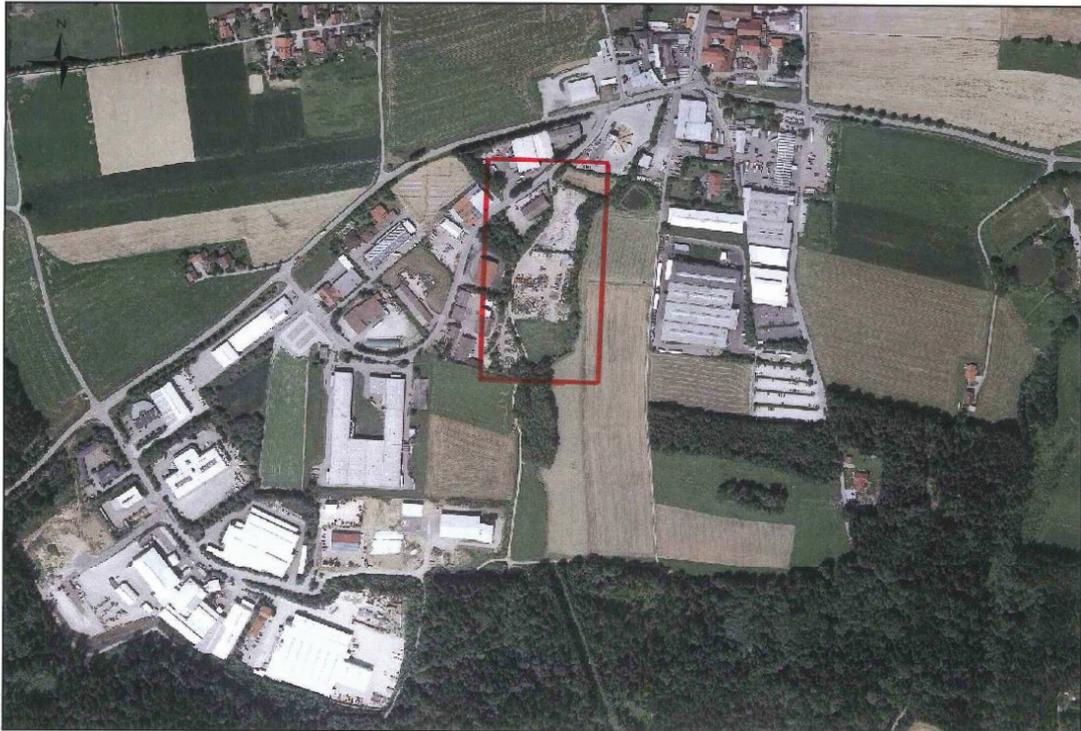


# Bebauungs- und Grünordnungsplan GI Jahrdorf DB Nr. 7



Stadt : Hauzenberg  
Landkreis : Passau  
Regierungsbezirk : Niederbayern

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer  
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel: 08501/939982-0



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
GI Jahrdorf DB Nr. 7



*Begründung zum Plan*

Stadt : Hauzenberg  
Landkreis : Passau  
Regierungsbezirk : Niederbayern

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer  
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel: 08501/939982-0

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Flächennutzungsplan
  - 1.3 Gemeindliche Vorgaben
2. Beschreibung des Planungsgebietes
  - 2.1 Lage des Planungsgebietes
  - 2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes
  - 2.3 Topographie
  - 2.4 Umgebende Bebauung
  - 2.5 Auswirkungen
3. Planungsziele
  - 3.1 Bereitstellung von Wohnbauland
  - 3.2 Ökologische Belange
4. Städtebauliches Konzept
  - 4.1 Planungsidee
  - 4.2 Erschließungssystem
5. Grünordnerisches Konzept
  - 5.1 Planungsziel
  - 5.2 Gliederndes Grünsystem

## 1. Planungsvorgaben

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 06.Juni 2011 die Änderung des Bebauungsplanes „Gl Jahrdorf mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Die Planung wird durch das Ingenieurbüro Arndörfer, vertreten durch Hr. Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer, Bm.-Hermann-Fisch-Str. 15, 94136 Thyrnau ausgeführt

### 1.2 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat hat ebenfalls in der Sitzung vom 06.Juni 2011 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Die Firmen Wundsam Bau, Hauzenberg/Jahrdorf und Matthias Bauer Bau GmbH, Hauzenberg wollen auf dieser Fläche betriebliche Einrichtungen errichten. Die Fa. Bauer beabsichtigt, auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 231, Gmk. Jahrdorf eine Brech- und Aufbereitungsanlage für Bauschutt zu errichten. Die Fa. Wundsam wird mittelfristig den Firmensitz mit Bürogebäude, Lagerhallen und Lagerplätzen auf die Flächen der Fl.-Nr. 232, 233/1 und 233 verlegen.

### 1.3 Gemeindliche Vorgaben

Die unter Punkt 1.2 aufgeführten Flächen werden z.T. schon als Lagerflächen durch die beiden Firmen genutzt. Diese Flächen sind im Ursprungsbebauungsplan als gliedernde Grünflächen ausgewiesen, wurden aber nie so umgesetzt. Nur die Randbereiche, vor allem entlang des Baches haben sich als Grundstückeingrünung entwickelt.

Nun sollen die Flächen einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Ein entsprechender Flächenausgleich wird im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Dem Planer wurden seitens der Stadt folgende Vorgaben zur Planung gegeben:

- a) Die Erschließungsstraße soll auf dem bereits vorhandenen Weg an der westlichen Grenze errichtet werden. Dieser ist entsprechend auszubauen.
- b) Entlang des Baches an der östlichen Grenze ist eine anbaufreie Zone von 10 m zum Bachufer einzuhalten bzw. vorhandene Böschungen zurückzubauen.
- c) Eine entsprechende Regenrückhaltung für das auf den Flächen entstehende Oberflächenwasser ist einzuplanen. Diese wird auf der südlichen Fläche in der Nähe des Baches angeordnet.

## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt auf den Flurnummern 232, 233/1, 233 und Teilen der Flurnummer 231, Gemarkung Jahrdorf, Stadt Hauzenberg im südlichen Teil des Ortsteiles Jahrdorf im Industriegebiet.

Im Norden, Osten und Westen grenzt das Planungsgebiet an die Flächen des Industriegebietes Jahrdorf, im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Direkt an der östlichen Grenze verläuft der Bachlauf des Jahrdorfer Baches.

### 2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.150 m<sup>2</sup> inkl. der Flächen für das Regenrückhaltebecken und einen Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und besitzt eine durchschnittliche Länge (Nord – Süd) von 257 m und eine durchschnittliche Breite (Ost – West) von 70 m.

### 2.3 Topographie

Das Planungsgebiet ist schwach topographisch bewegt und als annähernd eben zu bezeichnen. Durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung sind die Flächen eben. Der südliche Bereich weist noch eine geringe topographische Bewegung auf.

### 2.4 Umgebende Bebauung

Im Norden und Westen grenzt unmittelbar die Bebauung des Industriegebiets Jahrdorf mit verschiedenen Betrieben an. Im Osten befindet sich der Bachlauf des Jahrdorfer Baches, eine landwirtschaftliche Nutzfläche und die Flächen des Industriegebiets Jahrdorf.

Im Süden grenzt unmittelbar eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Abstand von ca. 175 m befinden sich weitere Betriebe des Industriegebiets Jahrdorf.

### 2.5 Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft werden z.Teil durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf das notwendige Maß reduziert. Im Süden wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauerwasserzone und einer entsprechenden Eingrünung Lebensraum für Amphibien, Vögel und Kleintiere geschaffen bzw. erhalten. Der Ausgleich für die beanspruchten Flächen erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hauzenberg.

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung gibt es nicht, da es sich ausschließlich um Gewerbe- und Industriebetriebe handelt. Lediglich im Osten, in einem Abstand von ca. 110m befinden sich zwei Wohnhäuser, die aber im Geltungsbereich des Industriegebiets Jahrdorf liegen.

### 3. Planungsziele

#### 3.1 Geordnete Bebauung

Die Flächen des Deckblattes werden bereits jetzt z.Teil als Lagerflächen genutzt. Durch das Deckblatt sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung und eine geordnete Bebauung zuschaffen, so dass die Flächen in den Bebauungsplan GI Jahrdorf integriert werden.

#### 3.2 Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine entsprechende Rückhaltung auf der Fl.-Nr. 233 gedrosselt dem Furtbach zugeführt. Wenn möglich soll das Oberflächenwasser versickert werden und so dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleiben.

### 4. Städtebauliches Konzept

#### 4.1 Planungsidee

Das Planungsgebiet soll nur im unbedingt notwendigen Umfang umgestaltet werden. Hierzu ist es notwendig, das Gelände in verschiedene Nutzungsbereiche zu unterteilen, um Flächen für die einzelnen Bereiche (befestigte Flächen, bebaubare Flächen, Flächen zur Eingrünung und naturschutzrechtl. Kompensation) zu schaffen. Durch die Deckblattänderung wird lediglich eine Lücke im Bebauungsplan GI Jahrdorf geschlossen.

#### 4.2 Erschließungssystem

Die Straßenerschließung für Pkw's und Lkw's erfolgt über die bestehende unbefestigte Zufahrt zu den Grundstücken. Diese ist entsprechend auszubauen und zu befestigen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene städtische System, die Oberflächenentwässerung wird über eine entsprechende Rückhaltung dem Vorfluter zugeführt bzw. soll nach Möglichkeit versickert werden.

## 5. Grünordnerisches Konzept

### 5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft und zur bestehenden Bebauung zu ermöglichen
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten

### 5.2 gliederndes Grünsystem

Die Industrieflächen werden bis auf die Einfahrtsbereiche durch eine Grünfläche eingefasst, um eine Gliederung des Planungsgebietes zu erhalten und um einen harmonischen Übergang zu den Freiflächen zu schaffen. Des Weiteren wird im Süden ein Regenrückhalteteich mit Dauerwasserzone und verschieden ausgebildeten Böschungen mit einer entsprechenden Eingrünung geschaffen, der durch die direkte Verbindung zu vorhandenen Gehölz- und Wiesenflächen einen zusätzlichen Lebensraum für Amphibien, Vögel und Kleintiere bedeutet.

# **Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GI Jahrdorf Deckblatt Nr. 7**

## 1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Stadt Hauzenberg erweitert den rechtskräftigen Bebauungsplan GI Jahrdorf mit dem Deckblatt Nr. 7, um die Errichtung einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt für die Fa. Bauer, Hauzenberg und die Errichtung eines Firmengeländes mit Bürogebäude, Lagerhallen und Lagerplätzen für die Fa. Wundsam, Hauzenberg/Jahrdorf zu ermöglichen. Die beiden Anlage werden auf den Fl.-Nr. 231, 232, 233 und 233/1, Gmk. Jahrdorf errichtet, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als gleidernde Grünflächen angelegt werden sollten. Diese Umsetzung ist allerdings nie erfolgt. Diese Flächen werden bereits jetzt als Lagerflächen durch die beiden Firmen genutzt. Außerdem wird für die beiden Betriebe im Zuge der Entwässerungsmaßnahmen der Bau eines Regenrückhalteteiches erforderlich. Dieser soll an der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 233 errichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für den gesamten Planungsbereich eine GRZ von 0,8 festgesetzt; diese gilt auch für den Bereich des Deckblattes. Die Fläche der Fl.-Nr. 231 soll als Ganzes für die Aufbereitung von Bauschutt genutzt werden, für die übrigen Fl.-Nr wird ein Baufenster, ein Bereich für die Befestigung der Oberfläche und für die Errichtung des Regenrückhalteteiches festgesetzt. Diese Flächen werden durch Bereiche mit Begrünungen eingefasst und untergliedert. Die Erschließung der Flächen erfolgt über einen vorhandenen Weg im Westen des Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 7. Die Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Industriestraße“.

Ziele der Planung sind eine geregelte Ansiedlung der Bauschuttaufbereitungsanlage der Fa. Bauer, Hauzenberg sowie eine Umsiedlung der Fa. Wundsam Bau GmbH aus den bisherigen beengten Betriebsgebäuden. Hierdurch soll auch der Erhalt und auch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Raum Hauzenberg sichergestellt werden.

Der Flächenumfang des Deckblatts Nr. 7 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI Jahrdorf beträgt insgesamt ca. 1,8 ha, wobei die Fläche für die Bauschuttaufbereitungsanlage ca. 0,49 ha, Erschließungsstraße ca. 0,1 ha, für die Baufirma ca. 0,75 ha, der Regenrückhalteteich mit Kompensationsflächen ca. 0,11ha, sonstige Grünflächen ca. 0,34 ha umfassen.

Da auf Ebene Flächennutzungsplan die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

## 1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung behandelt.

## 2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht FNP.

## 3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden voraussichtlich die jetzigen Nutzungen fortgeführt: Nutzung der Flächen als Lagerflächen

## 4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### **Bilanzierung**

Der Ermittlung des Eingriffs und notwendiger Kompensationsfläche wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren des bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ausgabe 2003 zu Grunde gelegt. Nach dem Leitfaden entsprechen die Festsetzung des Deckblattes Nr. 7 mit den Flächen für die Betriebe mit einer GRZ von 0,8 dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**.

## Flächenbilanz:

Planung	Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffs-Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Fläche für Bau-schutttaufberei-tungsanlage	Grünland;	Gering, unterer Wert	4875	0,45	2192
vorhandene Grünfläche	Grünland;	Mittel unterer Wert	2000	0,45	900
Fläche für Um-siedlung der Bau-firma	Grünland;	Gering, unterer Wert	7540	0,45	3392
Fläche für neue Eingrünung und Regenrückhalte-teich	Grünland;	Gering, unterer Wert	3585		kein Ansatz
<i>Summe</i>					<i>6484</i>

### Kompensationsmaßnahmen

Im Geltungsbereich vorgesehene Eingrünungen und die naturnahe Errichtung des Regenrückhalteteiches sind als Kompensationsmaßnahmen zu werten. Der notwendige Flächenausgleich gemäß vorstehender Bilanzierung wird aus dem stadteigenen Ökokonto entnommen. Hierfür wird auf der Fl.-Nr. 1971, Gmk. Germannsdorf die Fläche von 6.484 m<sup>2</sup> abgebucht.

### Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sollen soweit möglich die vorhandenen Grünflächen erhalten, um der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt Entwicklungsräume anzubieten. Dazu wird das erforderliche Regenrückhaltebecken naturnah ausgebaut und mit einer entsprechenden Bepflanzung und Staudenflur eingefasst, um für Vögeln und Reptilien eine Rückzugsraum zu schaffen.

Die Maßnahmen werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen sondern als Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, das der Kompensationsfaktor von 0,6 auf 0,45 reduziert werden kann.

**Entwicklungsziel** 1 Regenrückhalteteich mit Dauerwasserzone und

Eingrünung des Planungsgebietes

**Derzeitige Nutzung:** Wiesenflächen als landwirtschaftl. Nutzfläche

### Maßnahmen:

- Ca. 1/4 der Uferlänge ist als Flachwasserzone auszubilden. Dazu Einbringung nur von nährstoffarmen Unterboden und Steinmaterial der Region. Einbringen von Zusatzstrukturen wie Wurzelstöcke.
- Die innere Uferlinie ist vielgestaltig mit Buchten und Böschungen mit Neigung 1: 1,5 bis 1:10 zu gestalten. Die tiefste Stelle soll mind. 1,50m betragen, um eine Überwinterung von bestimmten Amphibienarten zu ermöglichen

- Anlage von 2 Eiablageplätzen für die Ringelnatter an den Weihern. Dazu werden Häckselhaufen aus Laubholz angelegt.
- Rücknahme von zu starkem Gehölzaufwuchs alle 3 Jahre.
- Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen lt. Pflanzliste bestehender Bebauungsplan und planerischen Darstellung

## 2. Externer Ausgleich Ökokonto der Stadt Hauzenberg 6.484 m<sup>2</sup>

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 6484 m<sup>2</sup> wird auf der Flur Nr. 1971, Gmkg. Germannsdorf festgesetzt. Gemäß dem forstlichen Entwicklungskonzept vom 1.1.2003 handelt es sich bei der Fläche um einen Fichtenbestand im Quellbereich und entlang des Aubaches. Der natürliche Quellbereich soll durch Anstau von Entwässerungsgräben wiedervernässt werden und die Fichten sollen abgeholzt werden. Quellbereiche werden ebenfalls von Fichten freigestellt. Der Laubholzanteil wird deutlich erhöht.

## 3. Übersicht Ausgleich

	Flur Nr.		Anrechenbare Größe, m <sup>2</sup>	Ausgleichsbedarf, m <sup>2</sup>
Ausgleich extern	1971, Gmkg. Germannsdorf	Ökokontofläche Stadt Hauzenberg	6484	
<b>Summe gesamt</b>			<b>6484</b>	<b>6484</b>

## 4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

- Festlegung der bebaubaren und befestigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Parkplätze (Schutzgut Wasser und Boden)
- Festsetzung zur Beachtung des Artenschutzrechtes: keine Eingriffe in die Gehölze während der Brutzeit der Vögel, also nicht in der Zeit vom 1.3.-30.9. (Schutzgut Tiere)
- Schutz der verbleibenden Lebensräume während der Bauphase vor Befahren, Baustofflager und abrutschenden Boden- und Baumaterial durch geeignete Maßnahmen wie Schutzzäune aus Holz (Schutzgut Pflanzen, Wasser)
- Falls möglich soll das Oberflächenwasser in einem offenen naturnahen Graben dem Jahrdorfer Bach zugeführt werden.
- Amphibienfreundliche Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (Schutzgut Tiere)
- Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen mit Laubgehölzpflanzungen, Pflanzung von großkronigen Bäumen auf den Freiflächen und an den Parkplätzen der Feuerwache und von einbindenden Hecken um den Bolzplatz (Schutzgut Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Mikroklima)

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Umsetzung ist nicht möglich. Daher ist die Nutzung der Flächen bauleitplanerisch geordnet zu regeln.

## 6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen.

Die Bewertungen wurden auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung werden aufgrund der Detailschärfe im Umweltbericht zum Bauungs- und Grünordnungsplan behandelt. Es ist v.a. die

Entwicklung der Ausgleichsflächen und die Funktionsfähigkeit der Wasserhaltung der Teiche und der neuen Feuchtfläche zu überprüfen.

## 8 Zusammenfassung

Die Stadt Hauzenberg erweitert den rechtskräftigen Bebauungsplan GI Jahrdorf mit dem Deckblatt Nr. 7, um die Errichtung einer Aufbereitungsanlage für Bauschutt für die Fa. Bauer, Hauzenberg und die Errichtung eines Firmengeländes mit Bürogebäude, Lagerhallen und Lagerplätzen für die Fa. Wundsam, Hauzenberg/Jahrdorf zu ermöglichen. Die beiden Anlage werden auf den Fl.-Nr. 231, 232, 233 und 233/1, Gmk. Jahrdorf errichtet, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als gliedernde Grünflächen angelegt werden sollten. Diese Umsetzung ist allerdings nie erfolgt. Diese Flächen werden bereits jetzt als Lagerflächen durch die beiden Firmen genutzt. Außerdem wird für die beiden Betriebe im Zuge der Entwässerungsmaßnahmen der Bau eines Regenrückhalteteiches erforderlich. Dieser soll an der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 233 errichtet werden.

Die Ziele der Planung sind eine geregelte Ansiedlung der Bauschuttaufbereitungsanlage der Fa. Bauer, Hauzenberg sowie eine Umsiedlung der Fa. Wundsam Bau GmbH aus den bisherigen beengten Betriebsgebäuden. Hierdurch soll auch der Erhalt und auch die Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Raum Hauzenberg sichergestellt werden.

In Bezug auf das Schutzgut **Mensch** treten nur sehr geringe Auswirkungen auf, da keine Wohnsiedlungen in der Nähe bestehen und durch die schon bestehende Nutzung des Industriegebietes eine Vorbelastung vorhanden ist.

Durch das Vorhaben wird in Lebensräume der **Pflanzen- und Tierwelt** eingegriffen. Es handelt sich um Gehölzbestände, die Brutplatz von allgemein häufigen Vogelarten darstellen. Auswirkungen auf die Vogelwelt, auf potenziell vorkommende, jagende Fledermäuse und den Biber, der das Gebiet zur Nahrungssuche aufsucht, werden als nicht erheblich eingestuft. Für die Vögel und andere Kleintiere werden durch die Kompensationsmaßnahmen im südlichen Teil des Planungsgebietes Rückzugsräume geschaffen. Das Ausgleichserfordernis, wird der stadteigenen Ökokontofläche am Ruhmannsberg entnommen.

Die **Biologische Vielfalt** wird sich gegenüber der jetzigen Situation durch die geplanten Pflanzungen kaum ändern.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden und Mikroklima** durch Bodenversiegelung und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

In Bezug auf das Schutzgut **Wasser** sind Eingriffe durch den geplanten Regenrückhalteteich in den weitgehend natürlichen Wasserhaushalt eines quelligen Hangbereiches zu nennen. Fließgewässer sind nicht betroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich durch Gebäude und die Erschließung ergeben. Größere Veränderungen werden sich durch bereits vorhandene massive Bebauung nicht ergeben. Abschirmende und einbindende Gehölzpflanzungen sind in allen Bereichen zur Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild vorgesehen.

**Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind die Entwässerungseinrichtungen, bei den sonstigen Maßnahmen die 20-kV-Leitung und die Wasserleitung zu berücksichtigen.