

BEBAUUNGSPLAN

**BP Nr. 25
„Am Tiefenbach“**

**GEMEINDE:
LANDKREIS:**

**WINHÖRING
ALTÖTTING**

REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUR ENTWURFSFASSUNG VOM 25.04.2006

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51



Projekt-Nr. 0077

**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr.25
„Am Tiefenbach“
Gemeinde Winhöring**

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Ungefähr 400 m östlich des Bahnhofs in Eisenfelden liegt ein kleiner Siedlungsansatz mit ca. 17 Häusern, für den bereits eine Außenbereichssatzung aufgestellt wurde. Es handelt sich um den Ortsteil „Am Tiefenbach“. Im Süden dieses Bereiches ist, von einem Grünbereich getrennt, ein größeres Gewerbegebiet, das sich bis auf Neuöttinger Grund erstreckt, ausgewiesen.

Ein schmaler noch verbliebener Streifen landwirtschaftlicher Grund zwischen bestehender Bebauung und Randeingrünung des Gewerbegebietes soll der Erweiterung der bestehenden Siedlung dienen und als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Parallel dazu soll der bestehende Siedlungsbereich entsprechend der bisherigen Nutzung als „Dörfliches Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Gegenüber dem bisherigen Baurecht, auf Grund der Außenbereichssatzung, ist eine stärkere bauliche Verdichtung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer GRZ wird eine bisher mögliche Verdichtung eher eingeschränkt. Daher ist für den Bereich der bisherigen Außenbereichssatzung keine Ausgleichsflächenregelung notwendig. Die für das neue WA notwendigen Ausgleichsflächen werden in Ergänzung zu dem bereits geplanten Grünstreifen zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Flächen werden darin analog zum Bebauungsplan als **WA** und **MD** dargestellt.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die notwendigen Ausgleichsflächen für das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszuweisen.

Analog zur Ausweisung im Bebauungsplan werden diese Flächen dann auch im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (als Ausgleichsfläche) ausgewiesen.

2. LAGE, GRÖSSE; BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICH

Winhöring liegt im nördlichen Landkreis Altötting, nord-westlich von Neuötting.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich östlich des Ortskerns im Ortsteil Eisenfelden. Der Bereich der Außenbereichssatzung „Am Tiefenbach“ wird durch eine kleine Gemeindestraße erschlossen, die von der ehemaligen Staatsstraße 2108 abzweigt.

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine weitgehend ebene Lage. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fließt der Tiefenbach.

Der zu überplanende Bereich der bestehenden Siedlung hat eine Größe von ca. 1,97 ha, der neu ausgewiesene Bereich für das WA hat eine Größe von ca. 0,97 ha. und wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche(Maisfeld) genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich hat damit eine Größe von 2,94 ha.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Winhöring:

(Teilfläche aus Fl. Nr. 2601/2, 2603/8, 2603/9, 2603/29 sowie Fl. Nr. 2601/5, 2603/6, 2603/7, 2603/10, 2603/12, 2603/13, 2603/14, 2603/15, 2603/17, 2603/18, 2603/19, 2603/20, 2603/24, 2603/25, 2603/26, 2603/27, 2603/28, 2603/30, 2603/31, 2603/32 und 2603/33)

3. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Planungsziele und Grundzüge des Städtebaulichen Konzepts

Der Bereich der Außenbereichssatzung „Am Tiefenbach“ soll um einige Bauparzellen nach Süden erweitert werden. Daher soll für den gesamten Bereich ein BP aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Ziel der Planung ist es, die im Außenbereich liegenden Gebäude städtebaulich klar zu ordnen und im Anschluß Flächen für eine sinnvolle Erweiterung für Wohnbebauung auszuweisen.

Ziel ist es unter anderem für potentielle Betriebsinhaber des angrenzenden Gewerbegebiets attraktive Wohnbauflächen anzubieten, um so den wertvollen Gewerbegrund in Autobahnnähe möglichst ausschließlich gewerblich nutzen zu können..

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des bisherigen Siedlungsbestandes wird als „Dorfgebiet“ MD ausgewiesen. Dieses entspricht am ehesten der bisherigen Nutzung, so daß am wenigsten Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind.

Das als Erweiterungsfläche geplante Gebiet wird jedoch als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf das Wohnen ausgerichtet. Die eigentlich allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bewußt nicht zugelassen, um eine Konflictsituation insbesondere bezüglich der im Wohngebiet hochbewerteten Nachruhe auszuschließen. Diesbezüglich wird auch ausdrücklich auf den Ausschluß von Vergnügungsstätten hingewiesen, die eigentlich nur in Besonderen Wohngebieten zulässig sind, um eventuelle Grenzfälle von nicht störenden Gewerbebetrieben diesbezüglicher Ausprägung klar zu regeln.

Auch die eigentlich ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe, auch solche „nicht störender“, Art, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell ausgeschlossen. Hiermit wird der mit dem Wohnen verbundene Schutzzanspruch vor unzumutbaren Störungen in der Nachbarschaft ebenso berücksichtigt wie besondere Standortanforderungen und nicht zuletzt der zu- und abfließende Verkehr in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf, den diese Nutzungen regelmäßig verursachen.

Abgesehen von diesem selektiven Ausschluß „kritischer Nutzungen“ entspricht das Spektrum der zulässigen Nutzung den Regelbestimmungen des § 4 BauNVO. Auch wenn es nicht wahrscheinlich ist, daß Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich entstehen würden.

Das Nutzungsspektrum wird durch die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und durch Anlagen für die Verwaltung abgerundet. Kleinere Beherbergungsbetriebe wie z.B. eine „Pension garni“, also ohne eigenes Restaurant, wären hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umgebung ähnlich wie Gemeinbedarfseinrichtungen einzustufen. Die Feinsteuierung über eine Ausnahme würde es zulassen, unverträgliche Betriebe auszuschließen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Nachdem das geplante Baugebiet den neuen „Ortsrand“ der bestehenden Siedlung bildet, ist es die städtebauliche Zielsetzung die entstehende Dachlandschaft durch eine großzügige Eingrünung stark aufzulockern. Aus diesem Grund sind hier ein breiter Grünzug mit der Verpflichtung zur Randeingrünung auf privatem Grund, aber auch die Möglichkeit, entsprechende Begrünung auf den Baugrundstücken zu schaffen, vorgesehen. Daher wird die höchstmögliche GRZ für ein WA von 0,4 nicht wahrgenommen, sondern es wird eine relativ lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der Fläche für Hauptgebäude überschritten werden, so daß die Summe aller befestigten Flächen bei 45% der Grundstücksgröße liegen würde.

Tatsächlich ist diese festgesetzte maximale Nutzung in den meisten Fällen durch die festgesetzten Baugrenzen und die geltenden Abstandsflächen zusätzlich stark eingegrenzt. So ist die bauliche Nutzung primär durch die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen definiert, die festgesetzte GRZ dient darüber hinaus nur als Obergrenze. Die festgesetzte Wandhöhe von 5,70 m gilt auf der dem Tal zugewandten Traufseite. Dieses bedeutet, daß die andere Traufseite entweder auch max. 5,70 m hoch oder aber niedriger sein muß. Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO bestimmt. Da es Zielsetzung ist, daß sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen sollen, ist der Bezugspunkt für die Wandhöhe das natürliche Gelände.

3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Um eine höhere Flexibilität bei der Grundstücksteilung im Bereich des Bestandes und der Neuplanung zu erhalten, wurden die Baugrenzen zum Teil über mehrere Grundstücke hinweg festgesetzt. Daher wurde zusätzlich, um eine im ländlichen Raum nicht angemessene Blockbauweise zu verhindern, die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Prinzipiell sind im Geltungsbereich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten, jedoch werden Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO als Grenzbebauung aber auch als grenznahe Bebauung ausdrücklich zugelassen, soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen. Die Regelung macht es sowohl möglich, die Grundstücke entlang der Straße schmäler zu gestalten und somit die Erschließungsflächen zu reduzieren, als auch die z.B. nach Süden oder Westen orientierten Gartenflächen zusammenhängend besser zu nutzen, und so eine höhere Wohnqualität zu erzielen. Um jedoch keine unbegehbarer Grundstücksbereiche zu erhalten, wird ein Mindestabstand bei dieser grenznahen Bebauung von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Eine Festsetzung der Gebäudeausrichtung erscheint über die Festsetzung durch die Baugrenzen hinaus wegen der lockeren Bebauung und der geringen Neigung des Geländes nicht unbedingt notwendig zu sein, daher wurde die Firstrichtung nicht verbindlich festgesetzt. Die Eintragung der Baukörper im Plan sind nur als beispielhafte Vorschläge zu betrachten. So bleibt auch hier eine möglichst hohe Flexibilität erhalten.

3.2.4. Beschränkung der Wohnungszahl

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je eigenständigem Wohngebäude gilt für den gesamten Geltungsbereich und orientiert sich an dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Parkprobleme aufgrund zu vieler Wohnungen werden dadurch vermieden. Sofern es überhaupt zur Anlage zweier Wohnungen in einem Gebäude kommt, werden diese in den meisten Fällen aus einer Haupt- und einer Einliegerwohnung bestehen. Der Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück ist zu beachten.

3.2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die Bauvorhaben bei der sensiblen Ortsrandlage genügend in zusammenhängendes Grün einzubetten, wird der Bau von Garagen auf die Baufenster und auf eigens dafür festgesetzte Flächen beschränkt, und die Errichtung von Stellplätzen in den Bereichen mit Pflanzverpflichtung ausgeschlossen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen, wurde eine Anpassungspflicht bei Grenzgaragen festgesetzt.

3.2.6. Sonstige Nebenanlagen

Um evtl. Ersatzbauten für bestehende Nebengebäude nicht zu erschweren, wurden Flächen für Garagen und Nebengebäude festgesetzt..

3.2.7 Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung des Gebietes wird im Bebauungsplan übernommen und durch zwei kurze Stichstraßen, die in einem Wendeplatz bzw. Wendehammer enden ergänzt.

Die detaillierten Breiten der Straßen werden im Bebauungsplan noch nicht festgelegt. Es sind jedoch im neuen Baugebiet Straßenbreiten zwischen 4,00 m und 4,50 m vorgesehen.

Das unregelmäßige, kurvige Erschließungssystem sowie die schmalen Sackgassen mit Mischverkehrscharakter kommen der ruhigen Wohnsituation entgegen. Der unübersichtliche Straßenverlauf und die geringen Straßenbreiten sollen zum langsam Fahren führen. Insbesondere im Bereich der Wohnwege soll so die Straße nicht primär der Kraftfahrzeugerschließung sondern als Lebensraum dienen. Diese Qualität wird noch durch das Freihalten eines Zuganges zum Außenbereich (später zum Grünstreifen des Gewerbegebiets) ergänzt.

3.2.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

3.2.9. Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen einerseits als Flächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich für den baulichen Eingriff, zum anderen zur Randeingrünung des gesamten Baugebietes.

Zusätzlich tragen die straßenbegleitenden Grünflächen, insbesondere durch die Bepflanzung von Bäumen entlang der Straße, zur Durchgrünung des Gebietes bei.

3.2.10. Immissionsschutz

Eine unmittelbare Lärmbeeinträchtigung des Baugebietes durch das geplante Gewerbegebiet im Süden wird durch einen Mindestabstand von 35 m zur nächsten Bebauung vermieden. Die 35 m setzen sich durch eine 20 m breite öffentliche Grünfläche im Gewerbegebiet und ein ca. 15 m breiten streifen mit Pflanzverpflichtung im Wohngebiet zusammen. Insbesondere die Bepflanzung kann zu einer zusätzlichen Minderung von Lärm- und Staubbimissionen beitragen. Auf eine mögliche verbleibende Restbelastungen durch Immissionen durch das geplante Gewerbegebiet, aber auch durch die bisher vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

3.3.1. Bauliche Umgebung und Belange der Denkmalpflege

Die bauliche Umgebung wird durch den dörflichen Charakter der Siedlung im Außenbereich geprägt. Die neue Bebauung sollte sich diesem anpassen. Aus diesem Grund wurde die Bauhöhe, die Baudichte aber auch die Möglichkeiten der Dachgestaltung eingeschränkt.

Baudenkmäler sind wegen der vom Ort abgerückten Lage nicht betroffen.

Zu Bodendenkmälern wird auf das Bayrische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.

3.3.2. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Mit den Festlegungen zu Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen gestalterische Brüche bzw. ein unruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes vermieden werden.

Von besonderer Bedeutung ist hier die Anpassung bei Grenzgaragen an die zuerst gebaute Garage bezüglich Höhe und Dachneigung.

Da ein zusammenhängendes ruhiges Ortsbild für die neue Bebauung erreicht werden soll, wird die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung festgelegt. Da begrünte Dächer ein ähnliches Erscheinungsbild wie die Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen haben und sich so besser der Umgebung anpassen, werden sie von der starren Reglementierung ausgenommen.

3.3.3. Einfriedungen

Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, werden die Zaunhöhen auf 1,20 m beschränkt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen wird die Einfriedung von Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite nicht zugelassen.

Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, daß eine Notwendigkeit einer Einfriedung nicht besteht. Städtebaulich wäre z.B. der lockere Übergang von den privaten Gartenflächen zu den öffentlichen Grünflächen entlang des Gewerbegebietes ohne störende Zäune sogar wünschenswert.

3.3.4. Stellplätze

Da der öffentliche Erschließungsbereich wegen der Reduzierung von versiegelten Flächen sehr begrenzt ist, werden pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze festgesetzt. Um möglichst viel des Regenwassers zu versickern wird die Oberflächengestaltung der befestigten Flächen auf privatem Grund eingeschränkt.

4. GESTALTERISCHE ZIELE ZUR GRÜNORDNUNG

Um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, wurde neben den öffentlichen Baumpflanzungen und der festgesetzten Randeingrünung ein Mindestmaß von einem Baum pro angefangenen 200 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt.

5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1. Hinweise zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

5.2. Hinweise zur Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

5.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Es wird auf die in der Nähe vorbei führende Bahnstrecke Mühldorf - Simbach hingewiesen.

Auch auf einen möglichen zweispurigen Ausbau der Bahnstrecke wird hingewiesen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß es sich hier um ein durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiet handelt, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

Wie bereits oben erwähnt wird auf das angrenzende geplante Gewerbegebiet und die dadurch auftretenden Immissionen nochmals ausdrücklich hingewiesen.

5.4. Hinweise zum Oberflächenwasser und Grundwasser

Da die Möglichkeit besteht, daß der Planungsbereich vom Grundwasserniveau des Tiefenbaches und der Staustufe Neuötting beeinflußt wird, wird bei der Errichtung von Kellern der Einbau einer wasserdichten Wanne dringend empfohlen.

6, GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT

6.1. Einleitung

6.1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebiets kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

6.1.2. Inhalt und Ziele der Planung

Wie bereits im Abschnitt 3.1. der Begründung dargestellt, wird die bereits bestehende Siedlungsstruktur durch einige Parzellen im Süden abgerundet. Diese könnten möglichen Firmengründern des angrenzenden Gewerbegebietes als attraktiver Wohnstandort in unmittelbarer Nähe ihres Betriebes dienen. Dieses könnte die Attraktivität des Gewerbegebietes noch erhöhen.

In den Abschnitten 3.2. und 3.3. finden sich Erläuterungen zu Festsetzungen, die sich auf Standort, Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden des Bauvorhabens beziehen.

6.1.3. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Fachplänen und Richtlinien

Folgende Vorgaben im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414)

EAG Bau Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau- EAG Bau), Stand vom 12.07.2004

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002, BGBl. I S 1193.

BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998, GVBl. I S. 593, geändert durch § 5 d. Gesetzes vom 27. Dezember 2002, GVBl. s. 532, zuletzt geändert durch § 8 d. Gesetzes vom 24. Dezember 2002, GVBl. S. 975.

ERG Leitfaden von 2003 Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.): „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“. München Januar 2003

BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 I 3245, geändert durch Art. 6 G vom 06. Januar 2004 I 2; BGBl. 1957, 1110, 1386.

Landesentwicklungsprogramm Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT) (Hrsg.) Stand: April 2003.

Regionalplan Region 18 Südostoberbayern Hrsg. von der Verbandsversammlung der Region Südostoberbayern, Stand: 18 Südostoberbayern Rechtskräftige Gesamtüberarbeitung vom 01.07.2002 bis einschließlich der 6. Fortschreibung vom 02. Dezember 2004.

FNP Winhöring in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.02.2002

6.1.4.. Inhalt und Ablauf der Prüfmethoden

Das Einbeziehen der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert sind, umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluß aufgeführten Schutzwerte:

Schutzwert	Bo	Geologie und Boden
Schutzwert	GW	Grundwasser und Oberflächenwasser
Schutzwert	KL	Klima und Luft
Schutzwert	FF	Flora und Fauna
Schutzwert	Me	Mensch bezügl. Lärm und Erholung
Schutzwert	LB	Landschaftsbild
Schutzwert	KS	Kultur und Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler)

Zur Einschätzung der Umweltherheblichkeit werden als weitere Prüfkriterien herangezogen:

Standort des Vorhabens

- bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere für Bebauung, Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für sonstige Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien);
- Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien);
- Vorbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung;
- Belastbarkeit der Schutzgebiete

Merkmale des Vorhabens

- Größe;
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft;
- Abfallerzeugung;
- Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen;
- Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Um den möglichen Nachteil der schweren Nachvollziehbarkeit zu kompensieren, erfolgen die verbalen Aussagen in folgenden drei Wertstufen:

geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Inn-Isar-Schotterplatten und wird in weiterer Untergliederung dem Unteren Inntal zugeordnet. Das Untere Inntal besteht aus ebenen Schotterflächen, die der Inn seit Ende der Eiszeit aufgetragen und selbst wieder zu Terrassen zerschnitten hat. Ergebnis ist die heutige, flache Terrassenlandschaft des Inntals.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Flußnähe abhängige Auwaldgemeinschaft (Grauerlen- bzw. Ulmen-Eschen-Auwald)

Geologie und Boden (Bo)

Der flußbegleitende Naturraum des Unteren Inntals ist die jüngste Landschaft im Landkreis. Sie ist geprägt durch gewaltige Schotterflächen der eiszeitlichen Schmelzwässer, die durch laufende Kiesumlagerung durch den Inn und die hier mündende Isen das heutiges Aussehen erhielt. Durch das direkt im Norden anschließende Isar-Inn-Hügelland können die Schotterflächen an der Oberfläche teilweise durch Erosion durch Schluffe und Tone überlagert sein. Es sind somit holozäne Auenlehme und quartäre Kiese zu erwarten.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW)

Durch den Bau des Innkraftwerkes und die damit verbundene Eindeichung von Inn und Isenunterlauf wurde die ursprüngliche hohe Gewässerdynamik in diesem Bereich stark gestört. Dadurch wurden die vielen Stillgewässer, die sich durch laufend verändernde abgeschnittene Flussseitenarme bilden konnten, sehr stark minimiert. Gleichzeitig kam es durch die Innstaustufe zu einer Anhebung des Grundwasserspiegels in diesem Bereich. Daher ist vor der Gründung oder Unterkellerung von Gebäuden hier der Grundwasserstand zu prüfen. Es ist denkbar, daß hier auf eine Unterkellerung verzichtet werden muß oder diese nur mit höherem technischen Aufwand möglich ist.

Klima und Luft (KL)

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich. Die Wärmezufuhr durch das Inntal sorgt im Unteren Inntal für gute ausgeglichene Temperaturen und damit insgesamt zu günstigen klimatischen Verhältnissen. Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7° C. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die höchsten mittleren Geschwindigkeiten haben Westwind mit 2,8 m/s und Ostwinde mit 2,4 m/s. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Inntal bei 750 mm. Mit durchschnittlich 50 bis 100 Tagen liegt die Häufigkeit für Nebel hier in unmittelbarer Nähe zum Inn recht hoch und bedingt gleichzeitig relativ häufige Inversionswetterlagen.

Flora und Fauna (FF)

Die vorhandene Vegetation wurde mittels einer Begehung im Juni 2005 erfaßt. Im Bereich der Außenbereichssatzung liegt eine für ein Siedlungsgebiet typische Vegetation ohne besondere erhaltenswerte Strukturen vor.

Die Fläche des Erweiterungsbereiches wird bisher als Maisfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für die Bilanzierung ist der Bereich der Außenbereichssatzung nicht relevant, da durch die Satzung bereits Baurecht besteht. Daher wird nur auf den Bereich der Erweiterung, wo neues Baurecht geschaffen wird genauer eingegangen. Hierbei handelt es sich um folgenden Biotoptyp:

Acker (geringe Bedeutung)

Es handelt sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit Maisanbau.

Auf Ackerflächen treten vor allem im Boden oder an der Oberfläche lebende Lauf-, Kurzflügel-, Dung- und Stutzkäfer, Regenwürmer, Hornmilben und Springschwänze auf. Typische Vertreter sind darüber hinaus Feldhase, Rebhuhn und Feldlerche.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me)

Obwohl der Bereich durch Bahn, Bundesstraße und angrenzende gewerbliche Nutzung stark geprägt ist, liegen überall ausreichende Abstände von den Immissionsquellen zur nächst möglichen Bebauung vor. So ist der Abstand zur Bahnstrecke mindestens 70 m, zur Bundesstraße mindestens 170 m und zur Grenze des Gewerbegebietes mindestens 35 m.

Landschaftsbild (LB)

Das Untersuchungsgebiet liegt im ebenen Bereich des Inntales und wird durch das bestehende Siedlungsgebiet geprägt. Die Erweiterung bildet den neuen Siedlungsrand, der durch die vorgelagerte Streuobstwiese gut in die Landschaft eingefügt werden kann, zumal im Anschluß ein Gewerbegebiet geplant ist, das bei Realisierung den Siedlungsrand zu einer Innerortslage werden läßt.

Kultur und Sachgüter (KS)

Nachdem es sich bei dem Planungsgebietes um eine bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt und Bodendenkmäler bisher nicht bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, daß Kultur- und Sachgüter nicht wesentlich berührt sind.

6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich der Siedlungserweiterung handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, so daß die wesentlichen Umwelteinwirkungen nur durch die Versiegelung von Flächen zu erwarten sind.

Geologie und Boden (Bo) (geringe Erheblichkeit)

Da es sich bei der vorhandenen Situation um Schotterböden handelt werden keine besonderen Bodenarten berührt.

Die vollversiegelten Flächen der geplanten Bebauung und Erschließung führen zur Zerstörung der belebten Bodenschicht und zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion, insbesondere der Lebensraumfunktion der Bodenfauna und der Filterfunktion für versickerndes Niederschlagswasser. Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen können sich diesbezüglich sogar stellenweise Aufwertungen der bestehenden Situation ergeben. Außerdem werden Nährstoffeinträge aus der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung vermieden.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW) (geringe Erheblichkeit)

Die Gesamtgrundwassersituation wird durch die punktuelle Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen nicht wesentlich beeinflußt. Oberflächenwässer sind nicht direkt betroffen.

Klima und Luft (KL) (geringe Erheblichkeit)

Durch die geringfügig gestiegerte bauliche Nutzfläche werden Klima und Luftqualität nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Sicherung des Grünbereichs als Ausgleichsfläche kann in geringem Umfang durch die Filterfunktion von Staub und durch zusätzliche Verdunstungsfläche positiv auf die klimatische Situation eingewirkt werden.

Flora und Fauna (FF) (geringe Erheblichkeit)

Im Bereich der direkten Eingriffsflächen werden die bisherigen Lebensgemeinschaften weitestgehend verdrängt oder zumindest stark reduziert. Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen. es handelt es sich ausschließlich um Flächen mit geringer Wertigkeit. Im Bereich der Garten- und Obstwiesenflächen kann Qualität und Quantität von Flora und Fauna sogar wesentlich verbessert werden.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me) (geringe Erheblichkeit)

Die minimale Steigerung des Verkehrs auf der Zufahrt zur Siedlung ist von untergeordneter Bedeutung. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen haben dagegen eine positive Funktion für die Naherholung.

Landschaftsbild (LB) (geringe Erheblichkeit)

Durch den relativ geringen Umfang der baulichen Maßnahmen innerhalb einer bereits bebauten Struktur wird das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört.

Die Stärkung der vorhanden Grünstruktur und die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße tragen zu einer besseren Einpassung in die Landschaft bei.

Kultur und Sachgüter (KS) (geringe Erheblichkeit)

Nach dem aktuellen Kenntnisstand werden relevante Kulturgüter von der Planung nicht betroffen.

6.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Durch die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Eingriffsflächen kann der Eigriff im Geltungsbereich gut kompensiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung in dieser Weise gebe es keinen Anlaß die Randeingrünung des Siedlungsbereiches entsprechend zu gestalten

Bei großen Verbrauch der angrenzenden Gewerbegebietflächen durch Gebäude für Betriebsinhaber könnte bei hohem Expansionsdruck eine frühzeitig zusätzliche Gewerbegebietausweisung an anderer Stelle, mit dem damit verbundenen zusätzlichem Flächenverbrauch, notwendig machen. Die Ausweisung von Wohnflächen in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet, bietet die Chance diese Gefahr zu vermindern.

6.2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Eingriffsregelung)

Die Erweiterung der bestehenden Siedlungsgebiete wurde so konzipiert, daß eine Versiegelung durch zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen möglichst gering gehalten werden konnte. So werden die Straßenquerschnitte möglichst schmal gehalten und es wurde auf straßenbegleitende Fußwege verzichtet.

Für den überplanten gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von 2,94 ha (MD 1,97 ha / WA 0,97 ha) und einer maximalen GRZ von 0,3 wird das Regelverfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

6.2.4.1. Bewertung des Bestandes

Bei dem überplanten Bereich handelt es einerseits um einen bestehenden Siedlungsbereich, bei dem gegenüber dem bisherigen Baurecht, das auf Grund der Außenbereichssatzung besteht, eine stärkere bauliche Verdichtung nicht zu erwarten ist. Durch die Festsetzung einer GRZ wird eine bisher mögliche Verdichtung eher eingeschränkt. Daher ist für den Bereich der bisherigen Außenbereichssatzung keine Ausgleichsflächenregelung notwendig.

Andererseits handelt es sich bei der neu geplanten Wohngebietserweiterung um eine intensiv genutzte Ackerflächen, die der Kategorie I zugeordnet wird.

6.2.4.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung

Der neu geplante Bereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Es handelt sich somit um ein Gebiet vom Typ B mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Von den insgesamt 1,97 ha besteht für den größten Teil durch die Außenbereichssatzung bereits ein Baurecht, daß nicht wesentlich geändert wird. Für die Neuausweisung des Wohngebietes mit einer Fläche von 0,97 ha sind nur 0,69 ha als Eingriffsfläche direkt betroffen. Die restlichen 0,28 ha bleiben von einem zusätzlichen Eingriff verschont, da sie gegenüber der bisherigen Nutzung ökologisch aufgewertet werden (Ausgleichsflächen).

Die Eingriffsfläche beträgt somit nur 6.900 m².

Durch diese und weitere Vermeidungsmaßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erreicht bzw. angestrebt werden, kann der erforderliche Kompensationsaufwand verringert werden.

Unter anderem zählen zu den Vermeidungsmaßnahmen folgende Punkte der Festsetzungen:

- Planzeichen: → Baugrenzen
→ Beschränkung der Bebauung auf den Kembereich der Bereichsfläche
→ öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
→ Festsetzung von privaten Grünflächen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme: *Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammapfelbäumen und Beerensträuchern. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen.*

Ziel: *Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besonders reichhaltige Kleintierwelt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten.*

- zu pflanzende Bäume auf privatem Grund

textl. Festsetzungen:

- 1.3. Beschränkung der Bauweise bezüglich der Wandhöhe
→ 6.3. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
→ 8.1. Anpflanzung von mindestens ein Baum pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche für die Flächen außerhalb der Flächen mit Pflanzverpflichtung.
→ 8.2. Schutz des Mutterbodens

6.2.4.3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine Fläche der Kategorie I mit geringer Wertigkeit (intensiv genutzte Ackerflächen) in einer Größe von insgesamt 6.900 m².

Bei dem Eingriff handelt es sich um Typ B mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5.

Der hier wegen der relativ geringen Wertigkeit der Ausgangssituation und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen angemessene Wert liegt bei 0,2.

Eingriffsfläche mit 6.900 m²: x 0,2 = 1.380 m² Ausgleichsbedarf

Für die gesamte Eingriffsfläche von 6.900 m² wäre somit ein Ausgleichsbedarf von **1.380 m²** notwendig.

6.2.4.4.Ausgleichsbilanz

Anhand der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann folgende Ausgleichsbilanz aufgestellt werden.

Eingriffsfläche :	WA	6.900 m ²
Eingriffsschwere :	Typ B (GRZ = 0,3)	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild :	Kategorie I Matrix-Feld B I	Mindestwert = 0,2
notwendige Ausgleichsfläche:	6,900 m ² x 0,2	= <u>1.380 m²</u>

6.2.4.5.Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bot sich in diesem Fall ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches an. Diese Fläche dient gleichzeitig als Abstandsfläche zum Gewerbegebiet. Gemeinsam mit dem 20 m breiten öffentlichen Grünstreifen des Gewerbegebietes kann so ein breiter Grünstreifen entstehen.

Solange die Planung des Gewerbegebietes noch nicht umgesetzt wurde dient die geplante Streuobstwiese der Randeingrünung des Wohngebietes nach Süden hin.

Es handelt sich bei der Ausgleichsfläche, die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt wurde (Maisfeld), um einen ca. 10 m breiten Streifen mit einer Länge von ca. 180 m.

Die für den Ausgleich zur Verfügung stehende Fläche hat somit eine Größe von **1.800 m²**.

Ein ca. 5 m breiter Streifen, der ebenfalls als Streuobstwiese festgesetzt ist, wurde als Übergangsstreifen zwischen Nutzgarten und Ausgleichsfläche bei der Berechnung der Ausgleichsflächengröße wegen eventueller Konfliktsituationen nicht mit berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan als private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Randeingrünung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme zur ökologischen Aufwertung ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammapfelbäumen und Beerenträuchern vorgesehen. Der Wiesenbereich ist durch eine 1-2 malige Mahd pro Jahr oder analoge Beweidung zu pflegen. Das Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer traditionellen Streuobstwiese als artenreicher Lebensraum, wobei die Artenvielfalt der Pflanzen die Grundlage für eine besonders reichhaltige Kleintierwelt bildet. Ergänzt wird dieser Lebensraum durch die sich anschließenden Zier- und Nutzgärten auf der einen Seite und die Randeingrünung des Gewerbegebietes auf der anderen Seite.

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind zwar recht hochwertig, jedoch wird der Kompensationsfaktor zwischen Eingriff und Ausgleich mit den üblichen 1,0 angesetzt, da die Streuobstflächen nicht isoliert betrachtet werden können, sondern in Zusammenhang mit der restlichen Gartennutzung und eventuellen Nutzungsüberschneidungen gesehen werden muß. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine gesamte Ausgleichsfläche von **1.800 m²** ausgewiesen. Der Kompensationsbedarf von **1.380 m²** ist somit mehr als notwendig nachgewiesen.

6.2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes wäre aus städtebaulicher Sicht im unmittelbaren Anschluß an den Hauptort wünschenswerter. Jedoch würde nach Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes nur noch ein schmaler inselartiger unbebauter Streifen zwischen GE und Siedlung über bleiben, dessen landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer fraglich erscheint.

Die Intensität des ökologischen Eingriffs wäre an anderer Stelle zumindest vergleichbar.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurde der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ benutzt.

Für die Bearbeitung wurde kein ergänzendes Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurde als Datenquelle eine Bestandsaufnahme vor Ort, sowie Angaben der Fachbehörden und der Gemeinde verwendet.

6.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Spätestens nach Realisierung des Gewerbegebietes sollte von Seiten der Gemeinde geprüft werden ob sich Konfliktsituationen zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung abzeichnen und wie eventuell darauf reagiert werden kann (z.B. stärkere Bepflanzung des Pufferstreifens)

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Schutzwert	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung
Klima	gering	mäßig	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser	mäßig	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild	gering	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

7. PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudennahe Pflanzungen.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißendorn
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Juglans regia	-	Walnuss
Obstbaumhalb- und Hochstamm	- alle Sorten	

Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa spec.	-	Heckenrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Rahmnus fragula	-	Faulbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgaris	-	Gemeiner Liguster
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rubus fruticosus	-	Brombeere

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Alpen-Rose
Viburnum latana	-	Wolliger-Schneeball

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Rose arvensis	-	Feld-Rose
Salix purpurea „Nana“	-	Zwerg-Purpurweide

nicht zulässig sind panaschierte sowie buntlaubige Laubbauersorten

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten ebenso wie die Pflanzliste als Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es sind nach Möglichkeit wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartasten für WC-Spülkästen) anzuwenden.

Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

10. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes.