

Bebauungsplan „Tiefenbach-Allerting“

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 8 / Endausfertigung

Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Ilzleite 19a, 94034 Passau, Tel. 0851 / 30784

Passau, den 30.01.2009

geändert: 30.07.2009
27.11.2009

(Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.F.R.)



Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2008 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 12.03.2008 hat in der Zeit vom 10.10.2008 bis 11.11.2008 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 12.03.2008 hat in der Zeit vom 10.10.2008 bis 11.11.2008 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 30.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2009 bis 18.03.2009 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 30.01.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2009 bis 18.03.2009 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2009 das Deckblatt Nr. 8 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2009 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 11. April 2009

Fürst
F.üst

(1. Bürgermeister)



- g) Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 bedarf keiner Genehmigung

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 8 wurde am 11. April 2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

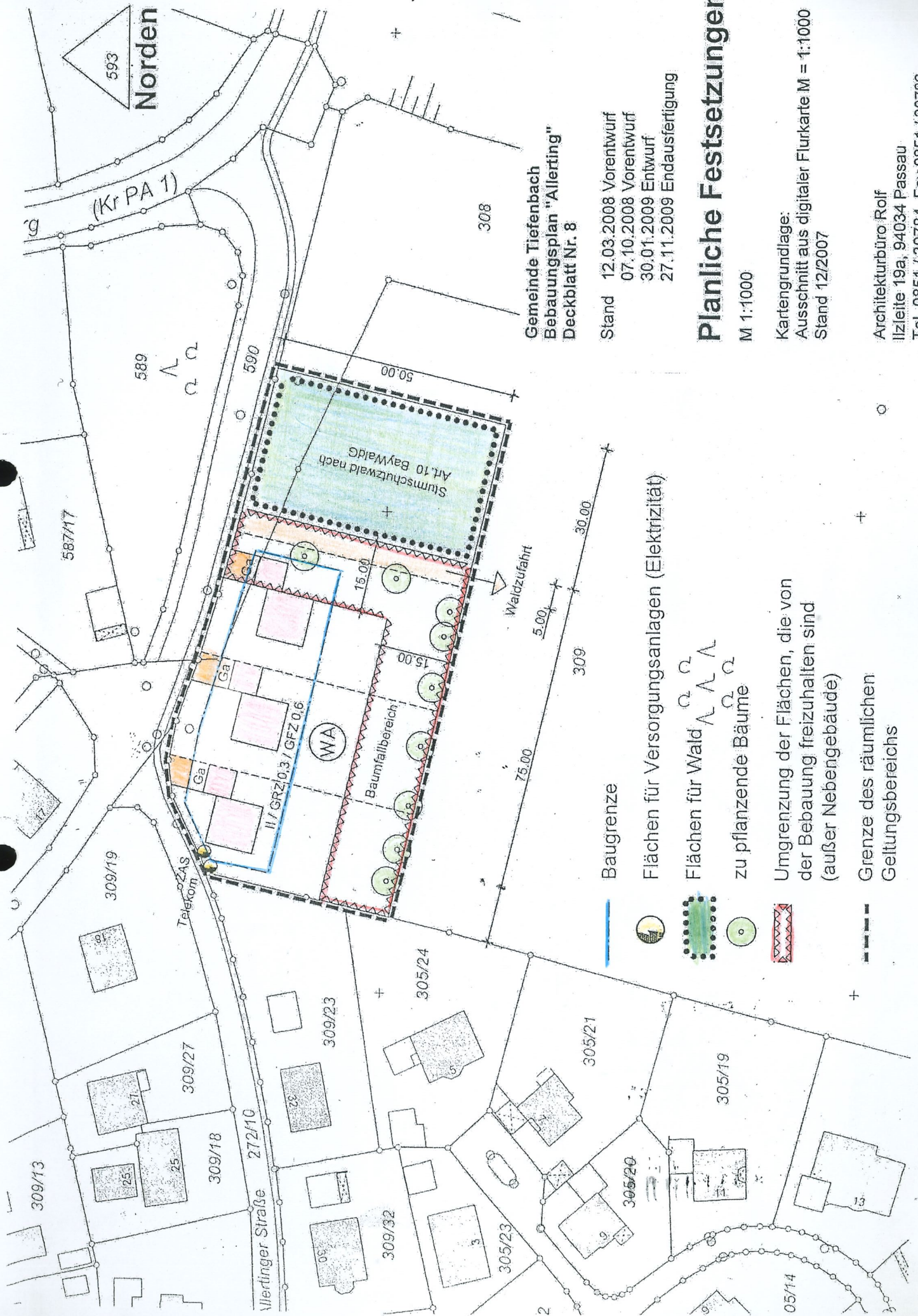
Das Deckblatt Nr. 8 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 11. April 2009

Fürst
F.üst

(1. Bürgermeister)





Gemeinde Tiefenbach
Bebauungsplan "Allerting"
Deckblatt Nr. 8

Stand 12.03.2008 Vorentwurf
07.10.2008 Vorentwurf
30.01.2009 Entwurf
27.11.2009 Endausfertigung

Planliche Festsetzungen

M 1:1000

Kartengrundlage:
Ausschnitt aus digitaler Flurkarte M = 1:1000
Stand 12/2007

Architekturbüro Rolf
Ilzleite 19a, 94034 Passau
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Flächen für Wald
zu pflanzende Bäume

Umgrenzung der Flächen, die von
der Bebauung freizuhalten sind
(außer Nebengebäude)

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Stand

Endausfertigung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

2.1.2 Zulässig für Gebäude auf Fl. Nr. 309

Dachform	Walmdach, Zeltdach
Dachneigung	18° - 35°
Dachgauben	eine Dachgaube pro Dachfläche

2.1.3 Festsetzungen für Gebäude auf Fl. Nr. 309

Kinder- und Schlafzimmer sind hinsichtlich der Lärmimmission durch die B85 zu den schallabgewandten Seiten, also nach Norden bzw. Westen anzuordnen.
Bei Orientierung nach Osten sind Schallschutzfenster Kl. 3 einzubauen.

2.4 Festsetzungen für an Wald angrenzenden Grundstücke auf Fl. Nr. 309

2.4.1 Die Baumfallgrenze für die Ost- und Südgrenze wird wie folgt festgelegt:

25,00 m ohne technische Auflagen

15,00 m mit technischen Auflagen

Werden Gebäude im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.

2.4.2 Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl. Nr. 309 für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.

2.4.3 Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Festsetzungen für die Grundstücke auf Fl. Nr. 309

3.2.3 Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen (3000 l) aufzufangen.

Stand

Endausfertigung

- 3.2.4 Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 3.2.5 Der neu entstehende Waldrand ist mit Laubbäumen zu unterpflanzen.
- 3.2.6 Für den Ausgleichsflächenbedarf aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereiches auf einer westlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 586/25 im Anschluss an die bestehende Bepflanzung eine Fläche von 1.500 m² mit Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Rotbuche) aufzuforsten. Der entstehende Waldmantel ist mit Sträuchern (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) abzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme der Bauflächen anzulegen, und durch Pflege zu einer Gehölzfläche zu entwickeln.

9. Sonstige Festsetzungen

Festsetzungen für die Grundstücke auf Fl. Nr. 309

- 9.5 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zur breitflächigen Versickerung in die südlich angrenzenden Waldflächen abzuleiten.

Stand

Endausfertigung

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Herr Franz Silbereisen möchte den nördlichen Teil seines Grundstückes Fl.Nr. 309, Gemarkung Tiefenbach, das derzeit noch bewaldet, und auch im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen ist, bebauen.

Hierzu ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes „Tiefenbach - Allerting“ und die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt erforderlich.

1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Gemeinderatsitzung am 25.09.2008 gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

1.1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Tiefenbach – Allerting“ ist seit dem 25. Jan. 1987 rechtskräftig.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

1.2.2 Rechtliche Ausgangslage

Besitzverhältnisse

Fl.Nr. 309 nördl. Teilfläche	4.760 m ²	Franz Silbereisen Waldstrasse 2 94113 Tiefenbach
Fl.Nr. 308 nord-westl. Teilfläche	505 m ²	Franziska Bauhuber Unterjacking 17 94113 Tiefenbach
Gesamtfläche	5.265 m ²	

Stand

Endausfertigung

1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 liegt nord - östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefenbach - Allerting“ (WA).

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt

- im Norden und Westen entsprechend den bestehenden Flurgrenzen
- im Osten durch Festlegung der Rodungsgrenze zuzüglich 30 m für die Tiefe des Sturmschutzwaldes
- im Süden durch Festlegung der Rodungsgrenze

b) Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet stellt den nördl. Rand eines ca. 95 ha großen Waldgebietes (Pfarrholz) dar und grenzt im Westen und Norden unmittelbar an Wohnbaugebiete an.

c) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden über die angrenzenden Ortsstraßen „Waldstraße“ und „Allertinger Straße“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist geprägt von der forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Planbereich weist sowohl von Ost nach West, als auch von Nord nach Süd ein geringes Geländegefälle auf.

Die Baustruktur der angrenzenden Wohnbaugebiete ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

e) Vegetation

Das Waldgrundstück weist einen ca. 40-jährigen strukturreichen tannendominierten Waldbestand mit Fichte auf frischem Feinlehm auf. Im Südwesten stehen einzelne Kiefern, Tannen und Alteichen, im Süden ein Fichtenjungbestand von ca. 10 m Höhe. Im Osten schließt sich ein eher fichtendominierter Bestand an, der auf frischem Feinlehm mit Unterbodenverdichtung stockt.

Der beplante Waldbestand ist dem östlichen Fichtenbestand in Windrichtung vorgelagert und übernimmt somit eine Sturmschutzfunktion für den nachgelagerten Bestand. Der Waldbestand im Norden besitzt einen ausgeprägten Waldmantel, der zudem gut betrauft ist. Der Bestand ist als relativ stabil zu bewerten.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine Bushaltestelle des RBO in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich gegeben.

Stand

Endausfertigung

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung Mischwasserkanal im Straßenverlauf der Allertinger Straße, endet mit östl. Grenze von Flur Nr. 309/32
Mischwasserkanal im Straßenverlauf der Waldstraße, endet mit nördl. Grenze von Flur Nr. 309/19

Wasserversorgung Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG im Bereich Allertinger Strasse vorhanden. Im Planbereich befindet sich im Nord-Westen eine Zähleranschlusssäule(ZAS).

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

1.3 Planung

Zur Abstimmung der Planung hinsichtlich den Belangen des Amts für Landwirtschaft und Forsten fanden folgende Ortstermine statt:

- am 20.09.07 mit Herrn Forstdirektor Geier und dem Förster, Herrn Mantel zur grundsätzlichen Stellungnahme und Festlegung der ungefähren Grenzen des Rodungsbereichs,
- am 13.02.08 mit Frau Forstoberrätin Reigber zur Festlegung von Gebäudeabständen zum Waldrand.
- am 26.05.09 mit Frau Forstoberrätin Reigber zur Begutachtung der als Sturm-schutzwald ausgewiesenen Flächen

Zur Abstimmung der Planung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft fand ein Ortstermin statt:

- am 09.12.08 mit Frau Kotz (LRA Passau, Untere Naturschutzbehörde) zur Festlegung der Festsetzungen für die Ausgleichsfläche.

1.3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsvorschlag sieht eine Parzellierung der Gesamtfläche in drei Grundstücksflächen vor.

An der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist ein Grundstücksstreifen als Zufahrt für den südlich angrenzenden Wald vorgesehen.

1.3.2 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die im Norden unmittelbar angrenzenden Ortsstraßen „Waldstraße“ und „Allertinger Straße“.

Stand

Endausfertigung

1.3.3 Grünordnung

Der neu entstehende Waldrand ist mit Laubbäumen zu unterpflanzen.

Der östl. an die zu bebauenden Flächen angrenzende Wald wird ohne zeitliche Begrenzung zum Sturmschutzwald für die dahinterliegende Waldfläche festgesetzt.

Darüber hinaus gelten die textl. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, wonach je 400 m² Grundstücksfläche mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen ist (davon mind. einer an der öffentlichen Verkehrsfläche).

1.3.4 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant

1.3.5 Technische Infrastruktur

Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

Abwasserentsorgung	Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.
Niederschlagswasserbeseitigung	Das anfallende Oberflächenwasser kann ohne weiteren Nachweis nicht in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Allertinger Str. eingeleitet werden. Um den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden die im Planbereich anfallenden Oberflächenwässer zur breitflächigen Versickerung in die südlich angrenzende Waldfläche abgeleitet. Das natürliche Geländegefälle von Nord nach Süd begünstigt diese Festlegung. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern wird durch entsprechende Festlegungen (versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen) die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen.
Wasserversorgung	Erweiterung des Ortswassernetzes der Stadtwerke Passau
Gasversorgung	Gasversorgung durch Erweiterung des Gasleitungsnetzes der Stadtwerke Passau möglich.
Stromversorgung	Erweiterung der niederspannungsseitigen Verkabelung durch die E.ON Bayern AG. Der Standort der vorhandenen Zähleranschluss säule (ZAS) ist bei der Planung berücksichtigt.
Müllbeseitigung	durch die ZAW Donau-Wald gegeben

Stand

Endausfertigung

Telekommunikation Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom

1.3.6 Immissionsschutz

Zur Vermeidung bzw. Begrenzung von Lärmbelästigungen durch geringen Verkehrslärm der B 85 werden textl. Festsetzungen von baulichen (Orientierung der Schlafräume) und sonstigen technischen Vorkehrungen (Schallschutzanforderungen an Fenster) getroffen.

1.3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor, da von den festgesetzten Nutzungen keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Belange des technischen Umweltschutzes werden nicht berührt.

1.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Maß der baulichen Nutzung

Um bei der Ermittlung der Eingriffsschwere im Sinne der Eingriffsregelung einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) zu erhalten, wird das Höchstmass für die GRZ für die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblatts mit 0,3 festgesetzt. Analog wird das Höchstmass für die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan beträgt das Höchstmass für die GRZ 0,4 / GFZ 0,8.

b) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um der Gefährdung durch Baumfall gerecht zu werden, sind einzuhaltende Gebäudeabstände vom Waldrand festgesetzt.

Die Baumfallgrenze ohne technische Auflagen beträgt 25,0 m. Mit Erfüllung von technischen Auflagen (siehe textliche Festsetzungen) kann die Baumfallgrenze auf 15,0 m reduziert werden.

c) Umgrenzung von Flächen für Wald

Der östl. an die zur Bebauung vorgesehen Flächen anschließende Wald wird auf 30 m Tiefe ohne zeitliche Begrenzung als Sturmschutzwald nach Art. 10 BayWaldG für den in Windrichtung nachgelagerten Waldbestand festgesetzt.

1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 8 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 maßgebend.

Stand

Endausfertigung

Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 folgende Festsetzungen getroffen:

a) Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu erreichen, ist es erforderlich bei der Gestaltung der baulichen Anlagen dem Zeitgeschmack Rechnung zu tragen, und die Errichtung sogenannter „Toskana“ - Häuser zu zulassen.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass auch Walmdächer und Zeltdächer zugelassen sind. Die Mindestdachneigung wird mit 18° festgesetzt. Die Anzahl der Dachgauben (bei Dachneigungen ab 30°) wird hierbei auf eine Dachgaube pro Dachfläche beschränkt.

b) Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke auf Fl. Nr. 309

Die Baumfallgrenze für die Ost- und Südgrenze wird wie folgt festgelegt:

- 25,00 m ohne technische Auflagen
- 15,00 m mit technischen Auflagen

Werden Gebäude im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.

Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl. Nr. 309 für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.

Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

c) Grünordnung

Festsetzung von Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

- zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen (3000 l) aufzufangen (Schutzgut Wasser, Rückhaltung Niederschlagwasser).
- Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (Schutzgut Boden, Reduzierung des Versiegelungsgrades).
- Der neu entstehende Waldrand ist mit Laubbäumen zu unterpflanzen

Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen, die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen:

- auf einer westl. Teilfläche von Fl.-Nr. 586/25 (außerhalb Geltungsbereich) ist im Anschluss an die bestehende Bepflanzung eine Fläche von 1.500 m² mit Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Rotbuche) aufzuforsten. Der entstehende Waldmantel ist mit

Stand

Endausfertigung

Sträuchern (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) abzusetzen.
Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme der Flächen anzulegen, und durch Pflege zu einer Gehölzfläche zu entwickeln.
d) Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zur breitflächigen Versickerung in die südlich angrenzenden Waldflächen abzuleiten.

1.5 Auswirkungen

1.5.1 Finanzhaushalt Gemeinde

Mit Fertigstellung der Bebauung ist mit Grundsteuereinnahmen zu rechnen.

1.5.2 Immissionsbelastungen

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

1.6.1 Schritt 1

Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 13.02.2008 ergab folgenden Sachverhalt:
Die betroffene Fläche ist als standortgemäßer Wald einzustufen. Dies stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Gebiet mittlerer Bedeutung dar (Kategorie II, oberer Wert).

1.6.2 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

a) Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35

b) Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3000 l) zur Gartenbewässerung

Stand

Endausfertigung

1.6.3 Schritt 3

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Fläche	Größe	Einstufung	Kompensationsfaktor	Kompensations-Umfang
Fl.-Nr. 309, 308 nördl. Teilfl.	3.765 m ²	Kategorie II oberer Wert	Typ B, 0,5 - 0,8 gewählt: 0,6 ^{x)}	2.259 m ²

^{x)} bei Berücksichtigung der unter Schritt 2 genannten Vermeidungsmaßnahmen

1.6.4 Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

Fläche	Größe	Bewertung	Ausgleichsfläche
Fl.-Nr. 586 / 25 westl. Teilfl.	1.500 m ²	Ausgangssituation: Intensiv genutztes Grünland, angestrebte Maßnahme o. Nutzung: Aufforstung mit Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Rotbuche), Waldman- tel abgesetzt mit Sträuchern (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Hecken- kirsche), Breite > 10 m Anerkennungsfaktor 1,5	2.250 m ²

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

Architekturbüro Rolf
Ilzleite 19a
94034 Passau

Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 30.01.2009

.....
Axel Rolf, Architekt Dipl. Ing. (FH)

geändert:

30.07.2009 zeitliche Begrenzung für Sturmschutzwald entfallen

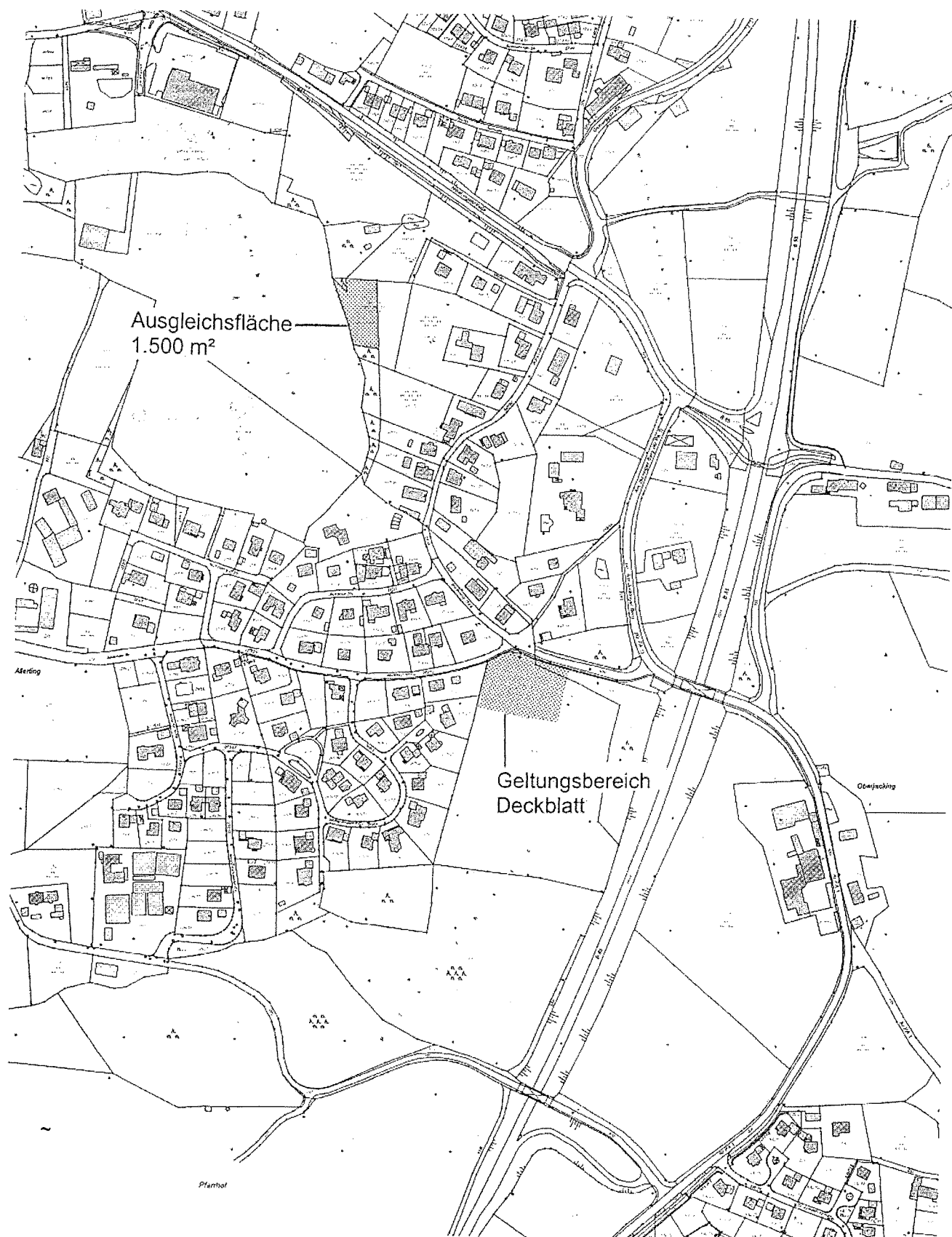


Stand

Endausfertigung

Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen

M 1:5000



Stand

Endausfertigung

Begründung Teil 2 / Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Die überplante ländliche Ortslage liegt ca. 1,5 km östlich des Ortszentrums von Tiefenbach, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet (WA) von Allerting.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks im Plangebiet beabsichtigt eine Bodennutzungsänderung des Waldstücks in eine Wohnbaufläche.

Hierzu ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans „Tiefenbach-Allerting“ durch Deckblatt erforderlich.

Im Parallelverfahren ist die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Tiefenbach durch Deckblatt erforderlich.

Für das WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 eine max. 2-geschossige offene Bauweise festgesetzt, bei der innerhalb eines Baufensters Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden Festsetzungen außerhalb des Plangebietes getroffen.

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	5.265 m ²
davon Fläche für Festsetzung Sturmschutzwald	1.500 m ²

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach (seit 02.11.2004 rechtsverbindlich). Im rechtsverbindlichen Flächennut-

Stand

Endausfertigung

zungs- und Landschaftsplan ist der Planbereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA) festgesetzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Für das Plangebiet selbst ergeben sich Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der nahe liegenden Bundesstrasse B 85. In ca. 135 m Entfernung verläuft in einem relativ tiefen Einschnitt die B 85, die gem. der Verkehrszählung vom Jahr 2005 mit einem DTV (durchschnittlichen täglicher Verkehr) von 11.754 belastet ist.

Bewertung:

Die relativ geringe Größe des Planbereichs führt zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Ortslage durch Anliegerverkehr (Lärm, Abgase). Die Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm ist nicht erheblich.

Die Abschätzung der Lärmbelästigung durch die B 85 stellt sich folgendermaßen dar: Ohne Berücksichtigung des Einschnittes und der Abschirmung durch den bestehenden Wald ist im Plangebiet von einer Überschreitung des Tagesorientierungspegels der DIN 18005 Beiblatt um rd. 2 dB(A), des Nachtorientierungspegels um 5 dB(A) auszugehen. Aufgrund der topographischen Randbedingungen (Einschnitt, Bewaldung) und subjektiver Einschätzung vor Ort kann von geringerer Überschreitung des Schallpegels ausgegangen werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist dem erhöhten Schallpegel Rechnung zu tragen.

Die Naherholungsfunktion des überplanten Waldstückes weist nur einen geringen Erholungswert auf. Zudem ist in der Gemeinde ausreichend Waldfläche vorhanden.

Stand

Endausfertigung

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet stellt den nördlichen Rand eines Waldgebietes (Pfarrholz) dar und grenzt im Westen und Norden unmittelbar an Wohnbaugebiete an. Das Waldgrundstück Fl. Nr. 309 weist einen ca. 40-jährigen Fi-/Ta-Mischbestand auf. Der Bestand wird als relativ stabil bewertet.

Bewertung:

Im Plangebiet kommt es auf Grund der Rodung der Waldflächen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren.

Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird dem Boden durch Versiegelung und Überbauung entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

c) Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Aufgrund der ausschließlich forstwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:

Im Plangebiet kommt es auf Grund der Überformung des Bodens (Bauflächen) zu teilweisem Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung) mit nachhaltigen Eingriffen in den Bodenhaushalt.

d) Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bewertung:

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung gegeben. Die Umweltauswirkung ist, aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 als weniger erheblich zu beurteilen.

e) Schutzgut Luft und Klima

Für das Schutzgut Luft und Klima sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima durch den Verlust von Waldflächen

Stand

Endausfertigung

(Luftreinhaltung, Temperatúrausgleich, Lüfterneuerung) und durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung gegeben.

Bewertung:

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

f) Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund.

Das Landschaftsbild ist durch den bestehenden Waldrand, den Verlauf der Waldstrasse markierend, geprägt.

Bewertung:

Die räumliche Begrenzung des Waldgebietes durch den Straßenverlauf geht mit Umsetzung der Planung verloren. Das „Herausschneiden“ von Bauflächen aus der Waldfläche entspricht nicht einer natürlichen Landschaftsprägung.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und Wirkungsnetze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Grundwasserneubildung verringert wird.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Stand

Endausfertigung

i) Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Durch Rodung der Waldfläche ist der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere gegeben.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen	**
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	*
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	- -
Luft und Klima	Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust des straßenraumbildenden Waldrandes	*
Kultur und Sachgüter	Keine Kultur und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-

*** sehr erheblich / ** erheblich / * weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Stand

Endausfertigung

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets am östlichen Ortsrand von Tiefenbach würde das Gelände weiterhin als Fläche für die Forstwirtschaft genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als forstwirtschaftliche Fläche vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

- Dezentrale Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Landschaftsbildprägende Maßnahmen

a) Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Begrenzung von Lärmbelästigungen (Verkehrslärm B 85)

- ♦ Festsetzung von baulichen (Orientierung der Schlafräume) und sonstigen technischen Vorkehrungen (Schallschutzanforderungen an Fenster) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Stand

Endausfertigung

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt kann auf Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- ♦ Festsetzung zum Pflanzen von standortgerechten Bepflanzungen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

c) Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen:

- ♦ der Festsetzung, dass Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

d) Schutzgut Wasser

Die anzustrebenden Ziele im Rahmen des Gewässerschutzes sind die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe. Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch:

- ♦ Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Bereich der Stellplatzflächen und der Stauräume vor Garagen
- ♦ Festsetzungen zu Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Gartenbewässerung
- ♦ Festsetzung zu Ableitung und Versickerung des Niederschlagwassers in die südlich angrenzenden Waldflächen
- ♦ Festsetzung GRZ 0,3 (= niederer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad)

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

Stand

Endausfertigung

e) Schutzgut Luft und Klima

Auf Grund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Unvermeidbare Belastungen:

Emissionen durch Anliegerverkehr und Emissionen durch Energie- und Wärme-
produktion sind aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

f) Schutzgut Landschaft

Durch die Festsetzungen des Deckblatts Nr.2 sind nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Zum Ausgleich weniger erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu treffen für:

- ✦ das Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Unvermeidbare Belastungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Roden von Waldflächen ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbaufläche unvermeidbar.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten:

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb des Dorfgebietes Tiefenbach wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten:

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der sich bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) beruft.

Die Auswahl der erforderlichen Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

Stand

Endausfertigung

2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung:

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bauleitplanes ergeben, zu überwachen.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

2.3.3 Zusammenfassung:

Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbauflächen an. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Das Plangebiet ist über die angrenzende Gemeindestraße „Waldstraße“ an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Eine weitere erhebliche Umweltauswirkung stellt der Verlust des bestehenden Landschaftsbildes durch Rodung dar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung von Baumstandorten reagiert.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion reagiert der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bodennutzungsänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Architekturbüro Rolf
Ilzleite 19a
94034 Passau

Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 30.01.2009

geändert:

.....
Axel Rolf, Architekt Dipl. Ing. (FH)

Siegel





Rauminformationssystem Bayern

Maßstab 1 : 1490,0 (1cm = 14,900 m Breite = 340,783 m Höhe = 242,358 m)

Stand

Endausfertigung

3.2.4 Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

3.2.5 Der neu entstehende Waldrand ist mit Laubbäumen zu unterpflanzen.

3.2.6 Für den Ausgleichsflächenbedarf aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereiches auf einer westlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 586/25 im Anschluss an die bestehende Bepflanzung eine Fläche von 1.500 m² mit Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Rotbuche) aufzuforsten. Der entstehende Waldmantel ist mit Sträuchern (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) abzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme der Bauflächen anzulegen, und durch Pflege zu einer Gehölzfläche zu entwickeln.

9. Sonstige Festsetzungen

Festsetzungen für die Grundstücke auf Fl. Nr. 309

9.5 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zur breitflächigen Versickerung in die südlich angrenzenden Waldflächen abzuleiten.

Ausgleichsfläche für Deckblatt Nr. 8 - WA Allerding ✓

