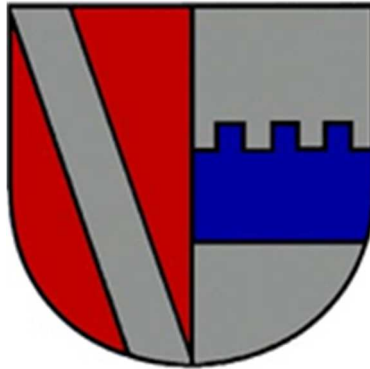


GEMEINDE BARBING - LANDKREIS REGENSBURG
KIRCHSTRASSE 1
93092 BARBING



BEBAUUNGSPLAN „SARCHING NORD-OST“

(Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2021)

Vorentwurf vom 06.10.2021
Entwurf vom 05.04.2022
Überarbeitung vom 08.11.2022

Furth im Wald, 08.11.2022

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|--------------------------|
| • Deckblatt | Seite 1 |
| • Inhaltsverzeichnis | Seite 2 |
| • Satzung | Seite 3 |
| • Teil I – Begründung mit Umweltbericht | Seite 4-9 Seite 10-17 |
| • Teil II – Planungsrechtliche Festsetzungen | Seite 18-26 |
| • Teil III - Hinweise | Seite 27-29 |
| • Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | Seite 30-31 |
| • Artenauswahlliste | Seite 32-33 |
| • Bebauungsplan – Übersichtslageplan – ohne Maßstab Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Ausgleichsmaßnahmen – Festsetzungen / Lageplan - M 1:2.500 Legende - Festsetzung durch Planzeichen Planungsrechtliche Festsetzungen Verfahrensvermerke | Anlage I |
| • Bedarfsnachweis | Anlage II |
| • Vermessungslageplan – M 1:1.000 | Anlage III |

Satzung zum Bebauungsplan WA „Sarching Nord-Ost“

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Barbing folgende Satzung:

Bebauungsplan WA „Sarching Nord-Ost“

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2021

§ 1 - räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die die Flur-Nrn. 659; 660; 661, Teilflächen der Flur-Nrn. 662 und 663, Teilflächen des öffentlichen Geh- und Radweges der Flur-Nr. 215 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 216, Seestraße, der Gemarkung Sarching. Das vorliegende Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

§ 2 - Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Barbing hat in seiner Sitzung vom _____ den Bebauungsplan WA „Sarching Nord-Ost“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung:

- Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) mit - Umweltbericht
- Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Anlage I Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom _____
Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:25.000, Regelbeispiel M 1:200,
Lageplan Ausgleichsmaßnahmen – M 1:2.000
Legende, Verfahrensvermerke
- Anlage III Vermessungslageplan – M 1:500

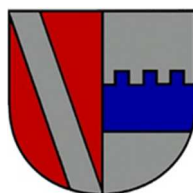
Sonstige, beigefügte Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil III Hinweise
- Anlage II Bedarfsnachweis

§ 3 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Barbing, _____



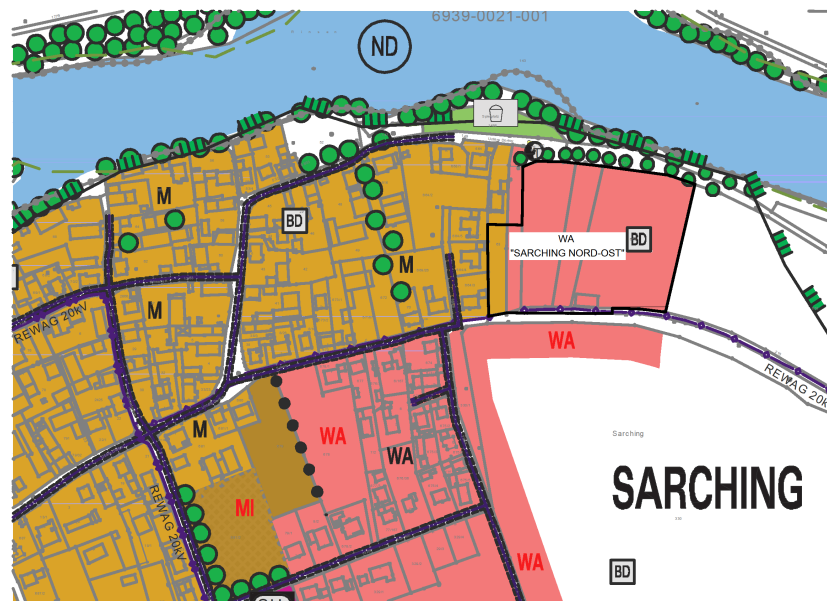
(Siegel)

Johann Thiel - Erster Bürgermeister

Teil I - BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB) MIT UMWELTBERICHT

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Barbing hat in seiner Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Die auszuweisenden Flächen, Flur-Nrn. 659; 660; 661 und Teilflächen der Flur-Nr. 662, Gemarkung Sarching, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.03.2015 der Gemeinde Barbing als Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen von Flur-Nr. 663, Gemarkung Sarching als gemischte Baufläche dargestellt.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbig.

Bisher existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan für die aufgeführten Flächen.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, da es sich auf Grund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bestimmung und die direkte Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung in das Ortsbild des Ortsteiles Sarching einfügt. Schutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht tangiert. Eine kompakte Erschließung der Flächen steht im Einklang mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden.

Grundsätzlich ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung vorrangig zu nutzen. Im Gemeindebereich Barbing stehen jedoch keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, freie Bauflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand, es besteht keine Abgabebereitschaft. Das geplante Wohngebiet wird an die bestehende Infrastruktur (Abwasser, Wasserversorgung, Verkehrsanlagen, Telekommunikation) angeschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist für den zusätzlichen Anliegerverkehr ausreichend. Ca. 1 km südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Naherholungsgebiet Sarchinger Weiher mit Anschluss an das überörtliche Radwegnetz.

Die Bauleitplanung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“ stellt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet WA „Sarching Nord-Ost“

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Sarching. Die Flächen sind mit ca. 0,5 % leicht nach Osten geneigt, mit Anschluss im Westen an bestehende Wohnbebauung. Im östlichen Umgriff des Erschließungsgebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die Gemeindeverbindungsstraße Seestraße bzw. an den parallel dazu verlaufenden Geh- und Radweg. Im Norden grenzt eine nach Norden geneigte Fläche mit üppiger, erhaltenswürdiger Bepflanzung aus Bäumen, Feldgehölzen und Hecken an. Im Anschluss daran verläuft ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Untere Dorfstraße.

Der Planungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 659; 660; 661, Teilflächen der Flur-Nrn. 662 und 663, Teilflächen des öffentlichen Geh- und Radweges der Flur-Nr. 215 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 216, Seestraße, der Gemarkung Sarching.

Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Flächenbilanz

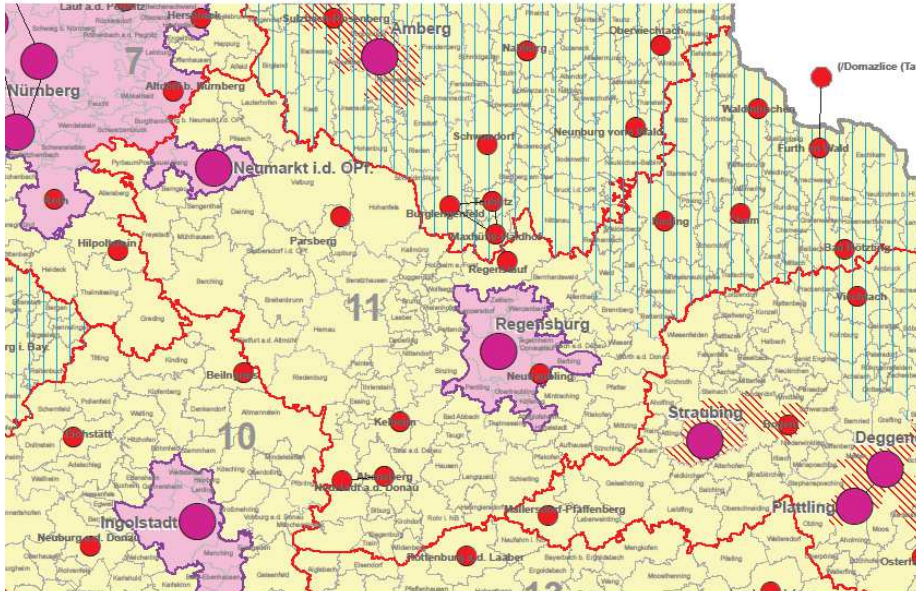
| | | |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Flur-Nr. 659 | 9.420 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Flur-Nr. 660 | 2.340 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Flur-Nr. 661 | 4.415 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 662 | 950 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 663 | 1.215 m ² | - private Gartenfläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 151 | 60 m ² | - öffentlicher Gehweg |
| Teilfläche von Flur-Nr. 215 | 405 m ² | - öffentlicher Geh- und Radweg |
| <u>Teilfläche von Flur-Nr. 216</u> | <u>20 m²</u> | - Öffentl. Verkehrsfläche – Seestraße |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 18.825 m ² | |

Flächenbilanz

- ca. 15.965 m² Bauland – 26 Parzellen
- ca. 2.400 m² öffentliche Verkehrsflächen mit Entwässerungsmulde
- ca. 200 m² öffentliche Geh- und Radwege
- ca. 170 m² öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen auf Flur- Nr. 215
- ca. 90 m² öffentlicher Gehweg auf Flur-Nr. 151 – Verbindung zum bestehenden Kinderspielplatz Untere Dorfstraße

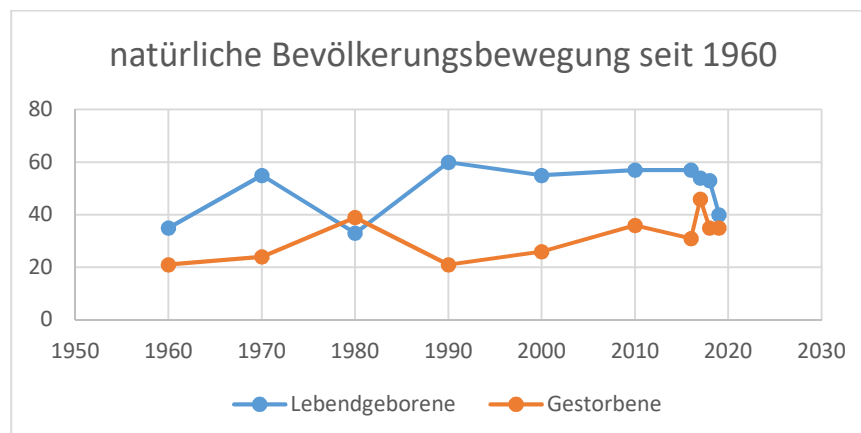
3. Anlass und Ziele der Planung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte ist die Gemeinde Barbing als Verdichtungsraum im Bereich des Oberzentrum Regensburg dargestellt. Südlich der Gemeinde Barbing befindet sich das Mittelzentrum Neutraubling.



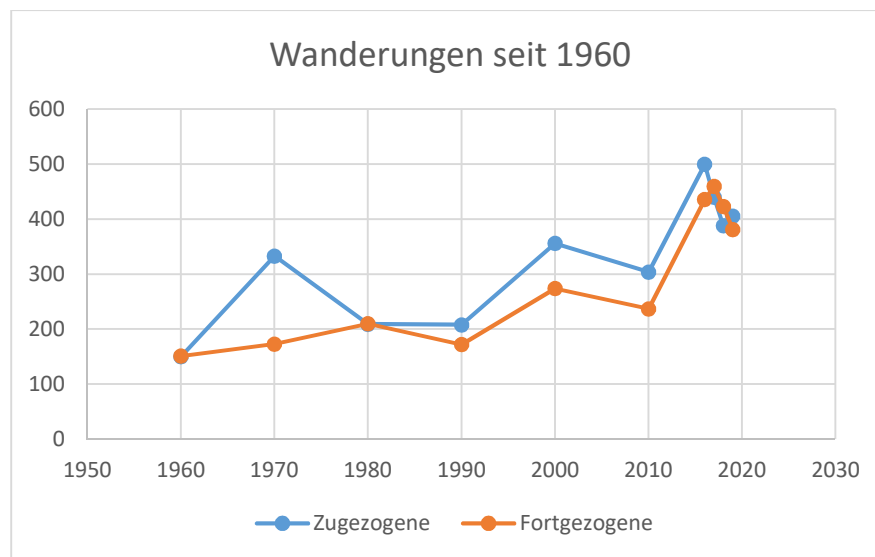
Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte 01.02.2015

Nach dem Regionalplan der Region Regensburg (11) liegt die Gemeinde Barbing in der Gebietskategorie „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg“. Im Gemeindegebiet von Barbing herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist für die Gemeinde Barbing mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Zum 31.03.2021 betrug die Einwohnerzahl 5429. Bis zum Jahr 2039 ist eine Einwohnerzahl von 5.600 prognostiziert. Die natürliche Bevölkerungsbewegung zeigt einen Anstieg der Lebendgeborenen gegenüber den Gestorbenen.



Quelle: Bayerische Landes für Statistik – Statistik kommunal 2020

Bei den Zu- und Abwanderungen ist ebenso eine stetige Zuwanderung zu verzeichnen.



Quelle: Bayerische Landes für Statistik – Statistik kommunal 2020

Im Hinblick auf die sich wandelnde Berufswelt wird Wohnen außerhalb der Zentren eine immer größere Rolle spielen und an Attraktivität gewinnen.

Im derzeitigen Besitz der Gemeinde Barbing befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Bestehende Baulücken stehen dem Immobilienmarkt jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahe Bauland.

Damit es nicht zu jahrzehntelangen leeren Bauparzellen im Erschließungsgebiet kommt, ist ein Baugebot nach §176 Abs. 1 BauGB auf einem Teil der Parzellen anzuordnen. Eine Bebauung muss innerhalb einer zeitlichen Frist von 5 Jahren erfolgen. Dadurch sollen auch Spekulationen mit Bauland verhindert werden.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Barbing sichern.

Eine Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung der Ortskerne ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Mittel, um die Bebauungsdichte zu erhöhen, ist die Nutzung von frei liegenden Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehenden Bebauungen. Die Nachverdichtung ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens, da die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung vorhanden ist. Die Gemeinde Barbing ist bestrebt die Innenentwicklung und Nachverdichtung der Ortsteile zu fördern.

Bestandsobjekte, Leerstände und evtl. Brachflächen befinden sich nicht in öffentlicher Hand, sondern ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bilden das Fundament der rechtlich zulässigen Bebaubarkeit.

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet geplant, mit einer flächensparenden Verkehrserschließung und einer kompakten Bebauung. Die geplanten Grundstücksgrößen der 23 Parzellen für die Einfamilienhaus- und Kettenhausbebauung (Parzellen 14-16) liegen zwischen 400 m² und 1.050 m² je Grundstück. Die Mehrparteienhäuser mit je 4 Wohneinheiten sind auf Flächen mit einer Größe zwischen 810 – 870 m² geplant.

Eine Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschosßflächenzahl von 0,70 und die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen gewährleisten die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur bzw. Wohnbausiedlung. Die Höhenentwicklung der Bebauung ist durch die max. Wandhöhen der Hauptgebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse beschränkt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt durch das Gestalten einer Streuobstwiese.

4.1 Verkehrserschließung

Die überörtliche Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Autobahn A3, die Staatsstraßen 2660 und 2145 und die daran anschließenden Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen nach Sarching. Von Norden ist der Ortsteil Sarching über die Staatsstraße 2125 und 2145 zu erreichen.

Die neuen Erschließungsstraßen sind entsprechend dem Ausbaustandard nach RAS 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um sowohl dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, als auch zur Minimierung versiegelter Flächen beizutragen. Bei einer Ausbaubreite von 5,00 m ist jederzeit ein Begegnungsverkehr möglich. Im Anschluss an die Verkehrsfläche folgt eine einseitige Entwässerungsmulde zur Versickerung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen, Breite 2,30 m / 1,25 m. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Erschließungsstraße Seestraße bzw. Untere Dorfstraße, vorhanden.

Innerhalb der Erschließungsstraße sind ausreichend Trassen für die Unterbringung der einzelnen Sparten vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die Kläranlage der Stadt Regensburg einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt. Die Anschlusskapazitäten der Gemeinde Barbing für die zusätzliche Abwasserableitung sind ausreichend.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss, gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Barbing, auf den privaten Flächen versickert werden. Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Sickermulden zugeführt, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Regensburg.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss an das Netz der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co. KG gesichert. Eine Trafostation ist auf Flur-Nr. 150 vorhanden.

Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

5. Kinderspielplatz

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein gut ausgestatteter öffentlicher Kinderspielplatz in ca. 200 m Entfernung. Über eine fußläufige Verbindung, welche das Allgemeine Wohngebiet mit der nördlich gelegenen Unteren Dorfstraße verbindet, ist der Spielplatz gefahrlos zu erreichen. Es wurde bewusst auf einen neuen Kinderspielplatz im Baugebiet verzichtet, um eine Gruppenbildung der Kinder in Sarching zu verhindern. Ein Zusammenwachsen der Bevölkerung zu einer Dorfgemeinschaft mit den neu angesiedelten Einwohnern wird gefördert.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Barbing plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die heimische Bevölkerung und junge Familien geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barbing vom 05.03.2021 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Sarching und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine sehr geringe Neigung nach Osten auf. Der Untergrund besteht aus kies- und sandhaltigen Böden.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Westen grenzt Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Flächen, im Süden die Gemeindeverbindungsstraße Seestraße mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Der nördliche Geltungsbereich wird durch eine bestehende Böschung mit Gehölz- und Strauchbewuchs begrenzt.

Im Bereich des Planungsgebietes können sich Bodendenkmäler befinden.

„Siedlungen des Frühmittelalters sowie vorgeschichtliche Zeitstellung“
Akten-Nr. D-3-6939-0147.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen:
geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Böden im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet. Die unter dem Oberboden liegenden Kies- und Sandschichten sind zur Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet.

Auswirkung: Durch die Grundflächenzahl $\leq 0,35$ und einer flächensparenden Erschließung wird die dauerhafte Versiegelung möglichst geringgehalten. Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Es können jedoch im Bereich der Donauebene höhere Grundwasserstände auftreten. Die baulichen Anlagen sind entsprechend wasserdicht auszuführen.

Auswirkung: Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert. Durch die angestrebte Versickerung wird das Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
geringe Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an ein Wohngebiet und die Gemeindeverbindungsstraße nach Friesheim. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen kann als gering eingestuft werden, es handelt sich ausschließlich um Anliegerverkehr.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung ($GRZ \leq 0,35$) sind nicht zu erwarten. Die Belastung durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird verringert.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Osten und Süden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich befindet sich ein Wohngebiet. Im Norden, in Richtung Donau, grenzt eine Böschung mit Baum-, Feldgehölz und Heckenbestand an. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Durch die naturnahe Randeingrünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit \Rightarrow Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Westen an. Das Gelände ist mit ca. 0,5 % nach Osten geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin im Osten ist eine Randbegrünung auf privaten Flächen vorgesehen. Eine kompakte Siedlungsstruktur ist anzustreben.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des Planungsgebietes können sich Bodendenkmäler befinden.
"Siedlungen des Frühmittelalters sowie vorgeschichtliche Zeitstellung" Akten-Nr. D-3-6939-0147.

Auswirkung: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegebenfalls müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass diese sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügt.

5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien

Gelände hin entsprechend zu begrünen. Eine Durchgrünung der privaten Flächen ist vorgesehen.

6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Barbing prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Sarching Nord-Ost“, wurde eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene WA-Fläche gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 1454, Gemarkung Freisheim, Gemeinde Barbing getroffen. Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg und der Gemeinde Barbing vorzunehmen.

9. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Norden grenzt eine Böschung mit einem größeren Baum- und Strauchbewuchs in Richtung des Gewässers „Rinsen“ an. Im Westen befinden sich einige kleinere Gehölze und Bäume. Der nördliche Gehölzbestand kann zwar grundsätzlich als lineare Leitstruktur fungieren; diese Gehölze werden mit möglichen Quartiersbäumen vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn die (älteren) Bäume im Westen bei möglichst tiefen winterlichen Temperaturen vorsichtig gefällt werden (wenn die Wahrscheinlichkeit gering ist, dass doch Fledermäuse anwesend wären).

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In die nördlichen Bereiche des vorhandenen Gehölzbestandes wird nicht eingegriffen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden im Planungsgebiet nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenwirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden. Im nördlichen Gewässer ist ein Lebensraum jedoch denkbar.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrandern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene

Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen nördlichen und westlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung im Osten stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September).

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

Teil II - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich um folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Sarching:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Flur-Nr. 659 | 9.420 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Flur-Nr. 660 | 2.340 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Flur-Nr. 661 | 4.415 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 662 | 950 m ² | - landwirtschaftliche Fläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 663 | 1.215 m ² | - private Gartenfläche |
| Teilfläche von Flur-Nr. 151 | 60 m ² | - öffentlicher Gehweg |
| Teilfläche von Flur-Nr. 215 | 405 m ² | - öffentlicher Geh- und Radweg |
| Teilfläche von Flur-Nr. 216 | 20 m ² | - Öffentl. Verkehrsfläche – Seestraße |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | 18.825 m² | |

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt.

Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zulässig.

3. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

Einzelhäuser

| Parzellen-Nr. | Nutzung | Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO | max. Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------------|---------|---|---|--------------------------------|
| 1-6; 8-13; 15-16; 18-26 | EH | 0,35 | 0,70 | II |

| Parzellen-Nr. | max. Anzahl der Wohneinheiten | Wandhöhe traufseitig Hauptgebäude | max. Wandhöhe Nebengebäude Garagen |
|----------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1-6; 8-13; 15-16; 18-26 | EH – 2 WE | E+D – max. 4,50 m E+I – max. 6,50 m | max. 3,50 m |

Mehrparteienhäuser

| Parzellen-Nr. | Nutzung | Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Geschoßflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO | max. Zahl der Vollgeschosse |
|---------------|---------|---|---|--------------------------------|
| 7; 14; 17 | MH | 0,35 | 0,70 | II |

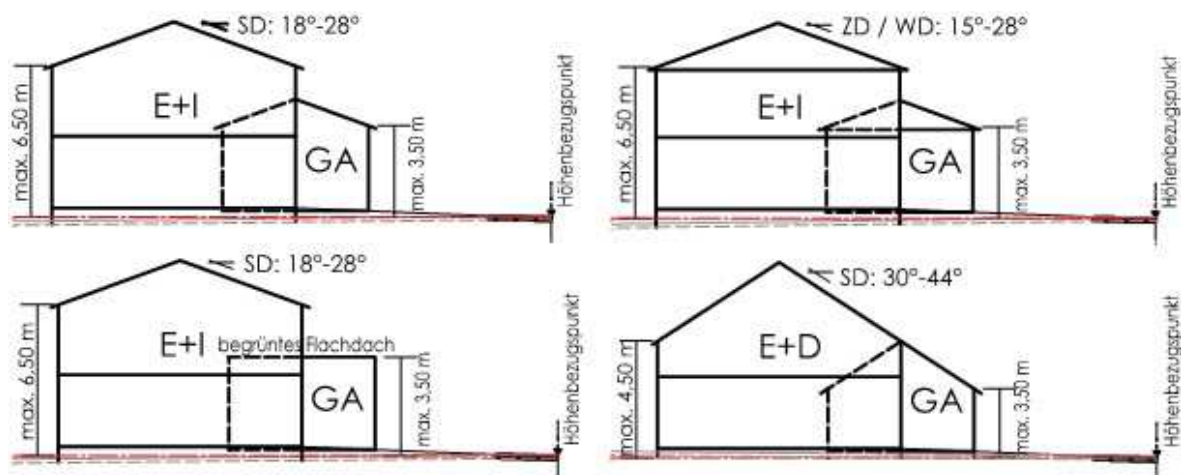
| Parzellen-Nr. | max. Anzahl der Wohneinheiten | Wandhöhe traufseitig Hauptgebäude | max. Wandhöhe Nebengebäude Garagen |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 7; 14; 17 | MH – 4 WE | E+I – max. 6,50 m | max. 3,50 m |

Wandhöhe der Hauptgebäude gemessen ab fertiger Straßenachse der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage, bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut. Abweichend von der BayBO gilt für Garagen eine Wandhöhe von 3,50 m im Mittel, gemessen ab fertiger Straßenachse im Torbereich bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut an der Traufseite.

Lage der Höhenbezugspunkte siehe Lageplan M 1:1.000

| Höhenbezugspunkt | Höhe +N.N. | Parzellenzuweisung |
|------------------|------------|--------------------|
| 1 | 330,40 | P26 |
| 2 | 330,40 | P01 |
| 3 | 329,40 | P02 |
| 4 | 329,55 | P03; P10 |
| 5 | 329,70 | P09 |
| 6 | 329,80 | P04 |
| 7 | 329,90 | P05; P06; P07 |
| 8 | 329,85 | P08 |
| 9 | 329,60 | P17 |
| 10 | 329,50 | P18 |
| 11 | 329,40 | P16; P19 |
| 12 | 329,20 | P15; P20 |
| 13 | 329,00 | P14; P21 |
| 14 | 328,95 | P22; P23; P13 |
| 15 | 329,45 | P11; P12 |
| 16 | 329,85 | P24; P25 |

Regelbeispiele



4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind

- Einzelhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen 1-6; 8-13; 18-26
- Einzelhäuser in geschlossener Bauweise auf den Parzellen 15; 16 (Kettenhausbebauung)
- Mehrparteienhäuser in offener Bauweise auf den Parzellen 7; 17
- Mehrparteienhäuser in geschlossener Bauweise auf Parzelle 14 (Kettenhausbebauung)

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebengebäude bis zu einer Größe von 12 m², Terrassenüberdachungen und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Größe von 25 m², sowie Poolanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- Zulässige Dachformen:
- Satteldach – Dachneigung: 18° - 28° - E+I
 - Satteldach – Dachneigung: 30° - 44° - E+D
 - Walmdach – Dachneigung: 15° - 28°
 - Zeltdach – Dachneigung: 15° - 28°

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachgauben sind auf allen Wohngebäuden mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur äußeren Dachkante zulässig:

- als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 40 °
- als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30 °

Unter einer Dachneigung von 30° sind Gauben unzulässig. Die Dachneigung der Satteldachgaube ist der Neigung des Haupthauses anzugleichen. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtfläche aller Gauben und Giebel darf max. 40 % der Trauflänge betragen. Der Abstand zwischen mehreren Gauben oder Giebel muss mindestens 1,25 m betragen. Der First der Gaube darf den First des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

An- und Ausbauten an Hauptgebäuden als Wintergärten, Zwerchgiebel und Erker mit einer max. Grundfläche von 15 m² sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. Zwerchgiebel sind mittig anzuordnen und dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. Bauliche Festsetzungen Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Anzahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit bei Ein- oder Mehrparteienhäuser:

- bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- zwischen 40 m² und 190 m² Wohnfläche 2 Stellplätze
- über 190 m² Wohnfläche 3 Stellplätze

Garagen und offene Garagen (Carport) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend von der BayBO sind max. Wandhöhen der Garagen bis zu 3,50 m zulässig. Die Abweichung machen bauliche Erfordernisse notwendig, um ein Flachdach mit Attika zu ermöglichen.

Zulässige Dachformen:

- Satteldach – Dachneigung: 18° - 28° - Hauptgebäude E+I
- Satteldach – Dachneigung: 32° - 44° - Hauptgebäude E+D
- Walmdach – Dachneigung: 15° - 28°
- Pultdach – Dachneigung: max. 10°
- Flachdach mit extensiver Begrünung

Die Firstrichtung ist frei wählbar. Beim Zusammenbau von Garagen an der Grundstücksgrenze sind Dachform und Dachneigung an die zuerst genehmigte Garage anzupassen.

Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen möglich.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

- Garagen: 5,00 m
- Offene Garagen: 5,00 m

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Entwässerungsmulde) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

8. Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Außenwände der baulichen Anlagen sind oberhalb des Sockels als verputztes Mauerwerk oder Holzfassade zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farben für Fassadenputz und Außenanstrich sowie die großflächige Verkleidung der gesamten Außenfassade ist nicht zulässig.

9. Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit Dachziegeln in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Bei Garagen mit gleicher Dachform wie Hauptgebäude ist gleiche Dacheindeckung wie Hauptgebäude zu verwenden.

Bei Nebengebäuden mit Pultdach ist die Dacheindeckung frei wählbar.

Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.

10. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen für Hauptgebäude regeln sich nach Art 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung.

Die Abstandsflächen berechnen sich ab natürlichem Gelände. Dem Bebauungsplan ist unter Anlage III ein Lageplan mit den Bestandshöhen der überplanten Flächen beigelegt, Bestandsvermessung vom 06.09.2021.

Die Wandhöhen beziehen sich auf die Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße, mittig der baulichen Anlage.

11. Luft- Wärmepumpen

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Aggregate sind schwingungs isoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

12. Werbeanlagen

Werbung und Werbeanlagen sind nur an baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen über Traufhöhe und Maste für Werbefahnen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine Fläche von 0,60 m² zu beschränken und müssen sich hinsichtlich Material und Farbigkeit in die äußere Gestaltung des Gebäudes einfügen. Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

13. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen aus senkrechten, dünnen Metallstäben, Holzlatten als auch Hanichelzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnrandhöhe zulässig. Ebenso sind Vorgartenflächen ohne Einfriedung zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune, mit einer max. Höhe von 1,20 m sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und OK hergestelltes Gelände ist ein Abstand von 10 cm ab hergestelltem Gelände einzuhalten.

14. Mauern / Terrassierungen

Die Errichtung von Mauern als Einfriedung ist unzulässig. Geländeterrassierungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Mauern und Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

15. Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände in den öffentlichen Flächen vorzusehen.

16. Regenerative Energie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

17. Wasserrechtliche Belange / Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Teilflächen der Parzellen 19-23 und die Parzelle 18 liegen im 60 m Bereich des im Norden liegenden Gewässers „Rinsen“. In diesen Bereichen ist mit einem zeitweise hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über die belebte Oberbodenzone dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

Die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

Im Bereich des Geh- und Radweges zur Unteren Dorfstraße liegt der Tiefpunkt der Erschließungsstraße. Über den Geh- und Radweg ist ein „Notabflussweg“ zum naheliegenden Gewässer „Rinsen“ geplant.

18. Eingrünung auf privaten Flächen

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen

Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

19. Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzenliste). Schottergärten sind nicht zulässig. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und weiterhin zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

20. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan M 1:1.000. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden mit einer einseitigen Entwässerungsmulde ausgebaut. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite, Höhe und an dieser Stelle zu dulden.

Im Bereich der Einmündung in die Seestraße kreuzt die geplante Erschließungsstraße den Geh- und Radweg zum Naherholungsgebiet „Sarchinger Weiher“. Der Geh- und Radweg ist auf einer Länge von ca. 90 m auf die Höhenlage der Erschließungsstraße anzugleichen und auszubauen.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Seestraße beginnt bei Parzelle 26 und verläuft entlang des Planungsgebietes. Die Zufahrten zu den Parzellen 26 und 01 erfolgen über den Geh- und Radweg. Dieser ist für den Anliegerverkehr auf einer Länge von ca. 30 m auszubauen.

21. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Spielplatz in der Unteren Dorfstraße im Norden erfolgt über einen 3,0 m breiten Geh- und Radweg. Der Lückenschluss zwischen Unterer Dorfstraße und WA „Sarching Nord-Ost“ erfolgt über Flur-Nr. 151 mit Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg.

22. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt auf einer privaten Teilfläche der Flur- Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing in Form einer Streuobstwiese auf 5.186 m² (Berechnung der Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen siehe Teil IV).

- Pflanzung von Obstbäumen (42 Stück)
- Standorte variabel
- Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm; Pflanzabstand 10 – 12 m

- Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen, Baumstützen, Verbiss- und Fegeschutz anbringen (Wild- und Weidetiere)
- Verwendung regionaler und lokaler Sorten, autochtoner Arten gem. Artenauswahlliste:

| | |
|-------------|---|
| Äpfel: | Fromms Goldrenette; Bohnapfel; Roter Eiserapfel; Croncels; Grahams Jubiläum; Jakob Fischer; Winterrambour; Brettacher |
| Birnen: | Gute Graue; Gellerts Butterbirne; Stuttgarter Gaishirtle; Mollebusch |
| Zwetschgen: | Hauszwetschge; Bühler Frühzwetschge |
| Kirschen: | Große schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger; Schneiders späte Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche |
| Walnuss: | als Sämling |

u.a. geeignete, standortangepasste Arten

Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche im Bereich der geplanten Streuobstwiese.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland – mind. LRT 6510 oder gleichwertig, im Komplex mit Streuobstbestand.

- Ansaat mit autochtoner Regio-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (RSM Regio 16), Ursprungsgebiet 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
- Anwalzen des Saatgutes
- Nach ausbringen des Saatgutes bei 10 – 15 cm Wuchshöhe zur Unkrautbekämpfung und für schnellen Narbenschluss sog. Schröpfschnitt durchführen
- Aushagerung alle 3 – 4 Jahre durchführen (3-schürige Mahd)
- weitere Pflege: absolute Bewirtschaftungsruhe im Frühjahr - 15.03 – 14.06.
- zweimalige, jährliche Pflegemahd, Schnitt 15.06. – 10.07., zweiter Schnitt 01.09. – 30.09.

Allgemeines:

- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Keine Mulch- bzw. Schlegelmahd, Einsatz von Balkenmähern statt Kreismähern
- Keine Düngung, keine Kalkung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Beim Auftreten von Problemkräutern oder Neophyten, Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anpassen.
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgeben sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 1454 zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Barbing zum Schutz der Ausgleichsflächen und –maßnahmen vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme (Abnahme der Gesamtmaßnahme) in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing zu pflegen und zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zum Schutz der Ausgleichsflächen vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg und der Gemeinde Barbing.

Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

23. Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB

Auf folgenden Parzellen ist ein Baugebot angeordnet.

Parzelle 01; 02; 03; 04; 05; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 20; 21; 22; 23

Eine Bebauung muss innerhalb einer 5-Jahresfrist erfolgen.

Die Parzellen 6, 7, 17, 18, 19, 24, 25 und 26 bleiben im Besitz der derzeitigen Grundstückseigentümer, ein Baugebot über diese Flächen kann nicht ausgesprochen werden.

Teil III - HINWEISE

1. Baugrund

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Erdaushub / Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Der erforderliche Erdaabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

3. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4. Abfallablagerungen / Bodenbelastung

Auf die Mitteilungspflicht von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten wird hingewiesen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten (auffällige Bodenverfärbungen oder Grüche) ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachlichen Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (keine Recyclingstoffe) zu verwenden.

5. Versorgungsleitungen

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt

über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

6. Geothermie

Die Nutzung von Geothermie-Anlagen unterliegt wasserrechtlichen und bergrechtlichen Vorschriften. Es ist die Einholung einer Genehmigung der zuständigen Behörden erforderlich.

7. Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, warmweiße Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.

8. Brandschutz

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

9. Wasserversorgung

Bei Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Brauchwassersysteme im Haushalt sind durch den Bauherrn bei der Gemeinde Barbing zu melden.

10. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Einrichtungen für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

11. Niederschlagswasser / Starkregenereignisse

Es wird empfohlen, die Unterkante der Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm ab Geländeoberkante zum Schutz gegen Überflutung bei Starkregenniederschläge zu legen.

12. Auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse

Es wird empfohlen die Ausführung der Kellergeschosse in dichter und auftriebssicherer Ausführung herzustellen, DIN 18533 Bauwerksabdichtungen.

13. Grundwasser / Bauwasserhaltung

Auf die Anzeigenpflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

14. Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes zu tolerieren sind. Bei der Planung von Wohngebäuden ist der Emissionsschutz zu berücksichtigen.

15. Lärmemissionen durch Amphibien

Durch den im Norden gelegenen Rinsen kann es jahreszeitlich bedingt zu mehr- oder minderstarken Geräuschen durch die dort lebenden Amphibien kommen. Während der Sommermonate ist in den Abendstunden mit Lärmemissionen durch Froschquaken zu rechnen.

16. Anpflanzung und Pflege der Randeingrünung des Planungsgebietes.

Bei der Anpflanzung und der Pflege der östlichen Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Teil IV - NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

→ Vereinfachtes Vorgehen

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich:

| | | |
|--|---|---|
| - Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen | → | 17.125 m² -(Ackerflächen) |
| - private Gärten | → | 1.215 m² |
| - bestehende Verkehrsflächen | → | 425 m² |
| - Feldgehölz und Hecken | | 60 m² |

Der Geltungsbereich liegt in keinem

- Wasserschutzgebiet / wassersensiblen Bereich
- kartiertem Biotop / Geotop
- Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat / FFH-Gebiet

2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Das Plangebiet ist für streng geschützte Arten ohne besondere Bedeutung.

3. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ festgesetzte GRZ ≤ 0,35 - unterer Wert

Tabelle 1

| Ermittlung Kompensationsfaktor | m ² | Kategorie | Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35 |
|---|----------------|--------------|---|
| Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen | 17.125 | Kategorie I | 0,3 |
| private Gärten | 1.215 | -- | -- |
| bestehende Verkehrsflächen | 425 | -- | -- |
| Feldgehölz und Hecken | 60 | Kategorie II | 0,5 |

4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

| Ermittlung Ausgleichsflächen | Bestand m ² | Kompensationsfaktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35 | Ausgleichs- fläche m ² |
|---|---------------------------|--|---|
| Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen | 17.125 | 0,3 | 5.137,50 |
| private Gärten | 1.215 | -- | -- |
| bestehende Verkehrsflächen | 425 | -- | -- |
| Feldgehölz und Hecken | 60 | 0,5 | 30 |
| Ausgleichsfläche WA „Sarching-Nord-Ost“ | | | 5.167,50 |

5. Ausgleichsflächen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen auf Flur-Nr. 1454, Gemarkung Friesheim, Gemeinde Barbing als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

| | Höhe m | feucht nass | trocken mager | mesophil | Pflanzgröße |
|---|-----------|----------------|------------------|----------|-------------------|
| Acer campestre (Feldahorn) | 12 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | 25 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | 30 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle) | 15 | X | | | Hei.2xv.150-200 |
| Betula pendula (Sandbirke) | 20 | | X | | Hei.2xv.150-200 |
| Betula pubescens (Moorbirke) | -20 | X | | | Hei.2xv.150-200 |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | 15 | | | X | Hei.2xv.150-200 |
| Corylus avellana (Haselnuß) | 4-5 | | | X | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | 3-4 | | X | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 4 | | | X | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | -30 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Fraxinus excelsior (Gew. Esche) | 30 | X | | | H.3xv.14-16 |
| Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze | -30 | | | X | Tb.4-6 Tr.40-60 |
| Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche) | 3 | | | X | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | 3 | | X | X | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Populus tremula (Zitterpappel) | -20 | | | X | Hei.2xv.150-200 |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | 15 | | X | | Hei.2xv.150-200 |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | 10 | X | | X | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Prunus spinosa (Schlehe) | -4 | | X | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Pyrus communis (Holzbirne) | 5-10 | | X | | Hei.2xv.150-200 |
| Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere) | 1,5 | X | | | Str. 4 Tr.60-100 |
| Quercus robur (Stieleiche) | 30 | | X | X | H.3xv.14-16 |
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | 4 | X | | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn) | 4 | | X | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Rosa canina (Heckenrose) | 2(-3) | | X | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose) | 1-2 | | | X | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Rosa rubiginosa (Weinrose) | 2(-3) | | X | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Salix alba (Silberweide) | 25 | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Salix aurita (Öhrchenweide) | 2 | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Salix caprea (Salweide) | 3-8 | | X | | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Salix cinerea (Grauweide) | -5 | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Salix fragilis (Bruchweide) | 15 | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------|---|---|---|-------------------|
| Salix purpurea (Purpurweide) | 3(-5) | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Salix triandra (Mandelweide) | 4(-6) | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Salix viminalis (Korbweide) | 4(-6) | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | 5 | | | X | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Sambucus racemosa (Traubenholunder) | 2-4 | | | X | v.Str.3 Tr.60-100 |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | 10 | | X | | Hei.2xv.150-200 |
| Tilia cordata (Winterlinde) | 25 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | 30 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Ulmus glabra (Bergulme) | 30 | | | X | H.3xv.14-16 |
| Viburnum opulus (Gewönl. Schneeball) | 3 | X | | | v.Str.4 Tr.60-100 |