



**MARKT
MALLERSDORF-
PFAFFENBERG**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„HOLZTRAUBACH“**

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Markt Mallersdorf - Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.07.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 14.12.2021
Fassung des Satzungsbeschlusses vom

Vorhabensträger:

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Christian Dobmeier

Steinrainer Straße 8
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Fon: 08772 / 807-33
Fax: 08772 / 66 10
Mail: d.salzberger@mal-pfa.de

.....
Christian Dobmeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 28.07.2020 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.08.2021 bis zum 20.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 20.08.2021 bis 20.09.2021 beteiligt.

Eine verkürzte Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB fand vom bis ... statt.

Die Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den

.....
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Mallersdorf-Pfaffenberg, den

.....
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den

.....
Christian Dobmeier (Erster Bürgermeister)

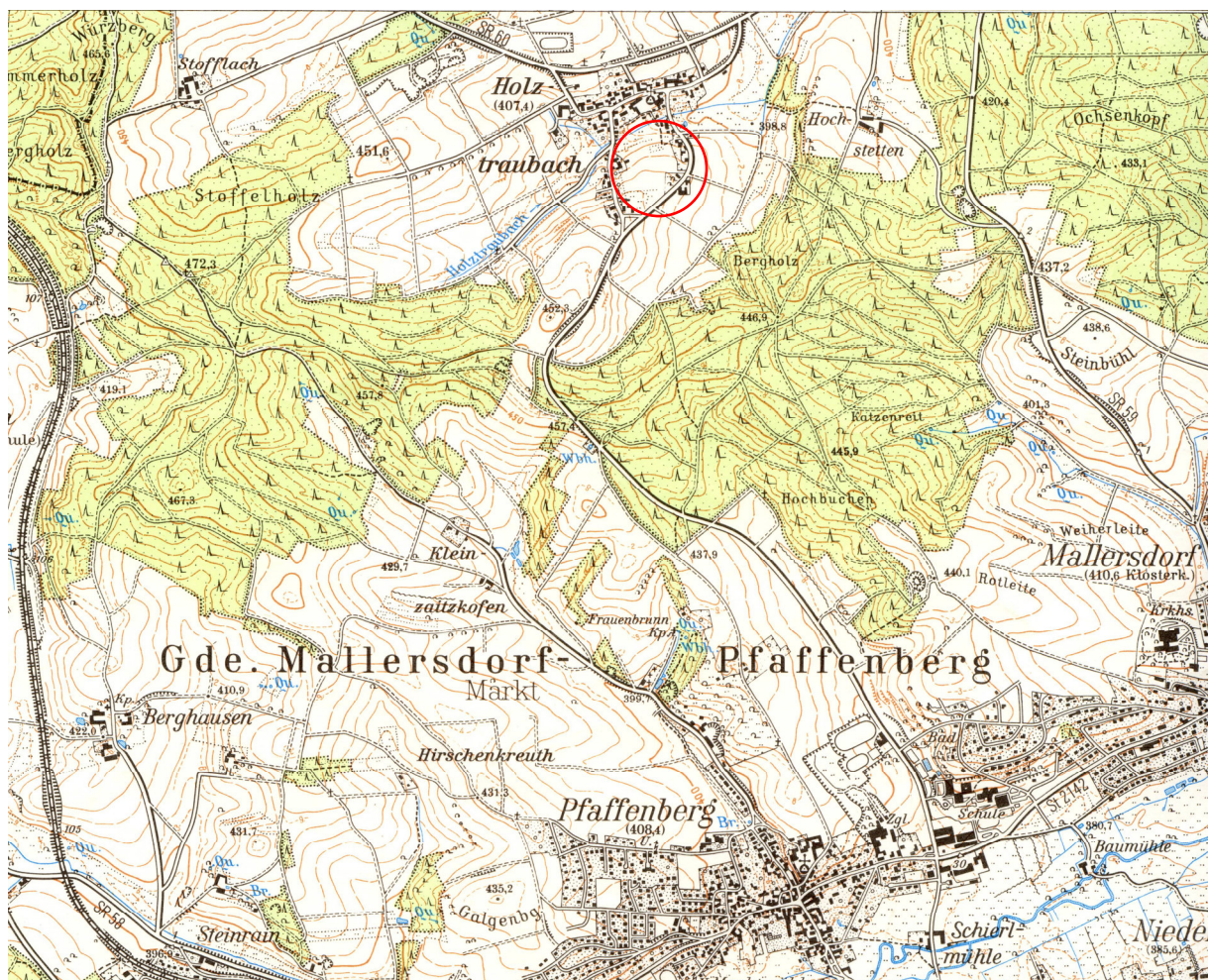
BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und -Inhalte

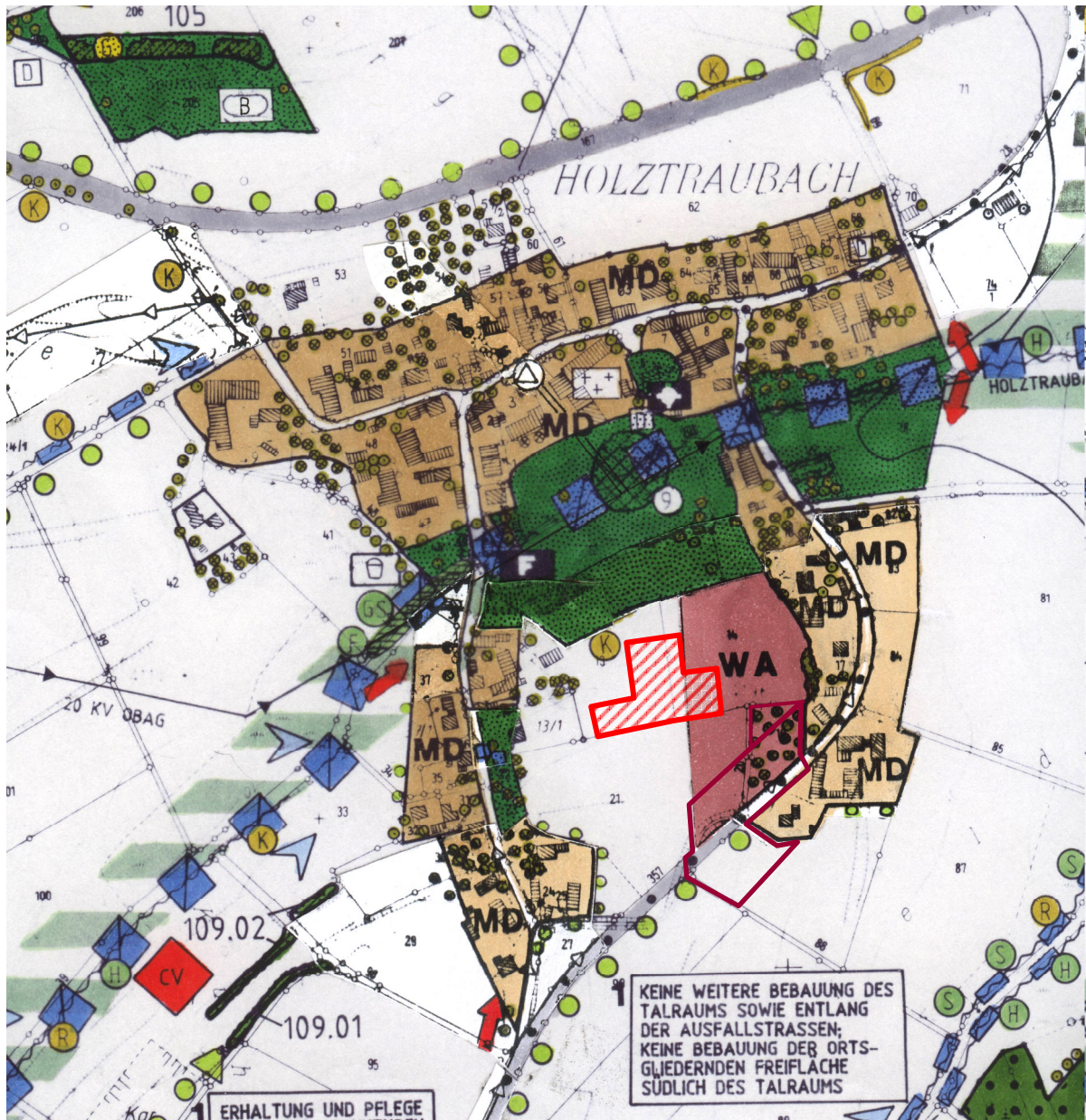
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg beabsichtigt auf privaten Antrag hin innerhalb des Geltungsbereiches die weitere Ausweisung von zwei Bauparzellen zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern. Die Fläche wurde mit Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Holztraubach“ (Satzungsbeschluss 24.03.2015) als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereichs mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Verlagerung eines Großteils einer festgesetzten Ausgleichsfläche auf ein externes Grundstück.

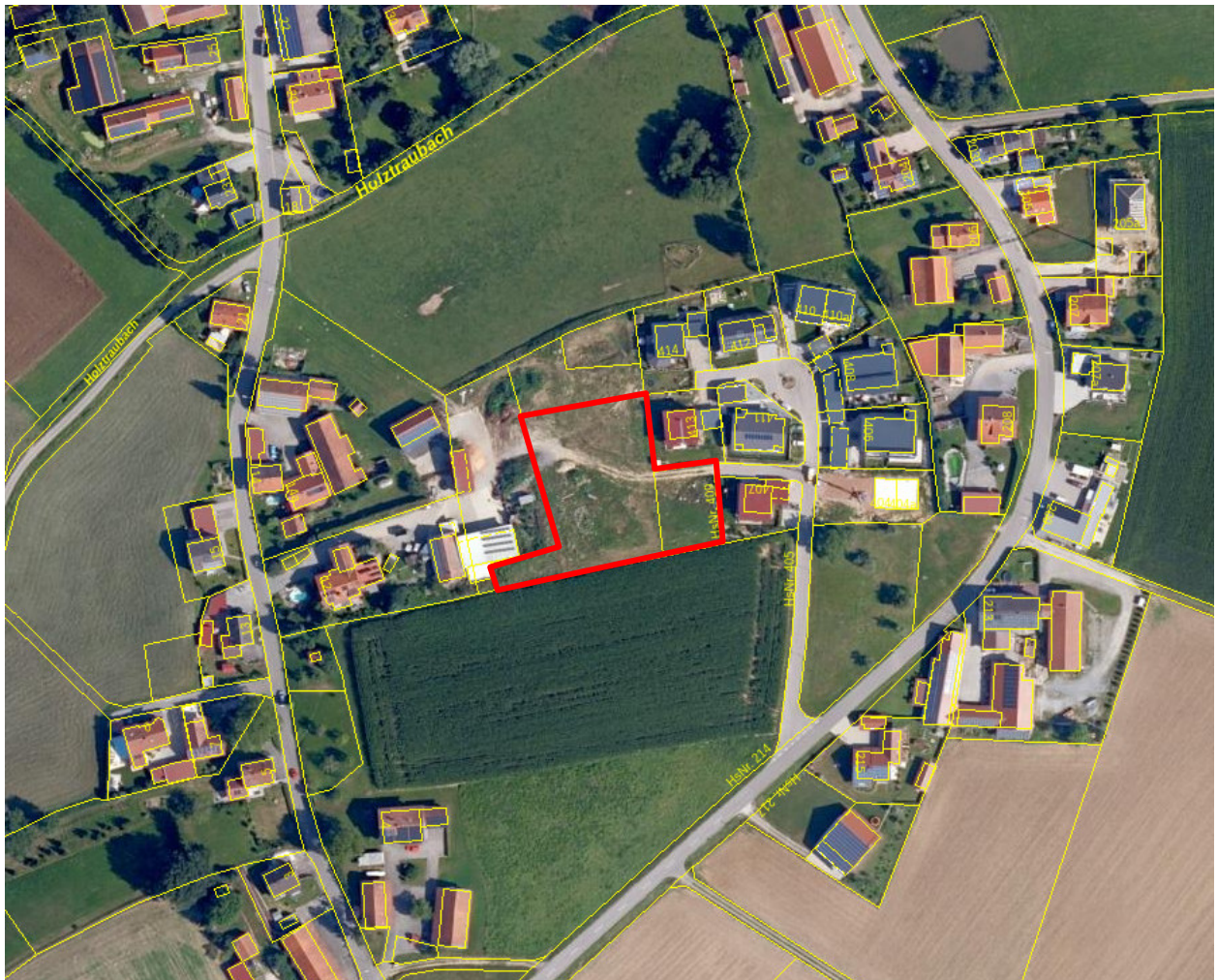
2. Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7239 Mallersdorf



3. FNP- mit LP-Auszug M ca. 1:5.000



4. Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt (Bayern Atlas Juli 2021) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

5. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

6. Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

Seit 1. Januar 2021 wird das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

7. Begründung

Auf Veranlassung des örtlichen Grundstücksbesitzers sollen ein Teilbereich der Fl. Nr. 13/3 Gemarkung Holztraubach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Holztraubach“ aufgenommen werden.

Vorgesehen ist die Erweiterung von zwei Bauparzellen für die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgarage mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Zufahrt soll von Osten über die vorh. Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf über die Fl. Nr. 14/2 erfolgen. Die Zufahrt und die Erschließung für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend mit dem Eigentümer der betroffenen Flurnummer grundbuchrechtlich zu sichern.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabebesatzung kann für die neuen Bauparzellen hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird. Ebenso ist eine Sondervereinbarung für die Abwasserleitung abzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den beiden Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Das überschüssige Wasser wird dem in Norden befindenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Stromversorgung soll durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG erfolgen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

Die Wärmeversorgung ist über das nur ca. 100-150 m westlich des Baugebietes gelegene private Biomasseheizkraftwerk geplant.

Für einen möglichen Breitbandausbau sollten zu allen Bauparzellen zumindest Leerrohre für Glasfaserkabel mitverlegt werden.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des gewählten Verfahrens (§ 13 BauGB) wird zwar von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen, aber da jedoch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes auf einer festgesetzten Ausgleichsfläche verwirklicht wird, ist trotzdem – analog der Aufstellung des Bebauungsmit Grünordnungsplanes „WA Holztraubach“ - die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Es ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch oder wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche. Die Fläche liegt innerhalb einer Ausgleichsfläche, welche für den Bebauungsplan WA „Holztraubach“ festgesetzt wurde (Satzungsbeschluss v. 24.03.2015). Die Fläche wurde bis Winter 2020 ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt, die Pflanzung der Obstbäume und der Strauchgruppen fand erst im Herbst/Winter 2020 statt.

Der Geltungsbereich wird daher – aufgrund der äußerst jungen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen - insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Kompensationsfaktor von **0,35** als angemessen betrachtet.

Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-fläche
BI	Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 2.700 m ²	0,35	945 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation soll auf einer externen Ausgleichsfläche der Fl. Nr. 379/T, Gemarkung Holztraubach erbracht werden. Auf dieser Fläche soll auch die Verlegung der Teilfläche der Ausgleichsfläche in Höhen von $2.700 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 2.830 \text{ m}^2$ erbracht werden (siehe hierzu Festsetzungen durch Planzeichen im DB Nr. 2 zum Bebauungsplan WA „Holztraubach“).

Die Flächen sind mit Satzungsbeschluss zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

9. Textliche Hinweise

9.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch angrenzend zu einem wasser-sensiblen Bereich.

Aufgrund der Höhenlage und Topografie kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass es im Planungsbereich zu keinen Überschwemmungen aufgrund des Holztraubaches kommt.

Bei Starkregen- oder Extremregenereignissen sind Überschwemmungen im Planungsbereich dennoch nicht auszuschließen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über die Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m^2 überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei be-

schichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landreises empfohlen.

Es wird weiterhin empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter abgeleitet werden und darf diese nicht beeinträchtigen.

9.2 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu berücksichtigen.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

9.3 Löschwasserversorgung

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/ min für die Dauer von mehr als 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und im Umkreis von 100 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Die Löschwasserversorgung ist nach Rücksprache am 10.05.2022 mit dem Wasserzweckverband Mallersdorf-Pfaffenberg über einen vorhandenen Ober- und Unterflurhydrant sichergestellt.

Ergänzende Festsetzungen durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Holztraubach“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 24.03.2015 sowie das Deckblatt Nr. 1 i. d. F. vom 05.10.2015 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **die Parzelle Nord und Süd der Fl. Nr. 13/3/TF** gelten folgende geänderte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.1 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Garagen dürfen nur in den östlichen Grundstücksteilen, in unmittelbarer Nähe der Zufahrtsstraße innerhalb der entsprechenden Baugrenze (Planzeichen A.2.3) errichtet werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.4.3 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem Urgelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit Auffüllungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.

2.6 Niederschlagswasserbehandlung

2.6.3 Zur Aufnahme und Rückhalt des Regenwassers sind je Parzelle Rückhalteeinrichtungen mit einem Puffervolumen von 5 l/qm Grundstückfläche, jedoch mind. 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt zu errichten. Der Überlauf dieses Schachtes kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticlear'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a., für Stadtklima geeignete Bäume

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14, z.B. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus heimischen Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche

Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix-Arten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

u.a. geeignete Blütensträucher

3.1.7 Private Grünflächen

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden.

3.2 Private Ausgleichsmaßnahmen

- 3.2.1 Der in der Begründung unter Ziff. 8, Punkt 3 ermittelte **Kompensationsbedarf von 945 m²** soll auf einer externen Ausgleichsfläche der Fl. Nr. 379/T erbracht werden. Siehe hierzu auch Festsetzungen durch Planzeichen.
- 3.2.2 Die auf der entsprechenden Teilfläche der Fl.Nr. 379/T vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.
- 3.2.3 Das Deckblatt des Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist erst dann in Kraft zu setzen, wenn die notarielle Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern bzgl. der Durchführung dieser Ausgleichsflächen sowie des Unterhalts beurkundet wurde.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Gemeinde mit Satzungsbeschluss an das Bayer. Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.
- 3.2.4 Die Umsetzung hat durch den privaten Vorhabensträger vor Eingriffsbeginn zu erfolgen