

BEBAUUNGSPLAN



WA - MARTERÄCKER - ERWEITERUNG I GEMEINDE PATERSDORF

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

UND UMWELTBERICHT

LANDKREIS : REGEN

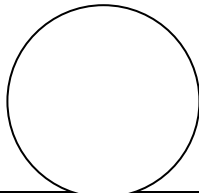
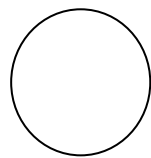

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DIESER BEBAUUNGSPLAN UMFASST INSGESAMT 43 SEITEN

INHALT :	Blatt
1.) VERFAHREN	3
2.) ÜBERSICHTSPLÄNE	4
3.) BEBAUUNGSPLAN	7
4.) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	8
5.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
6.) PLANLICHE FESTSETZUNGEN	22
7.) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	26
8.) ÖKOLOGISCHE HINWEISE	32
9.) UMWELTBERICHT	33
Anlage:	IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT
	ifb EIGENSCHENK vom 13.09.2021 Nr. 3111151
	30 Seiten + 4 Tabellen + 3 Abbildungen + 6 Anlagen

Abkürzungen:	BBPL	= Bebauungsplan
	FNPL	= Flächennutzungsplan
	BayBO	= Bayerische Bauordnung
	BauNVO	= Baunutzungsverordnung
	BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
	FFOK	= Fussboden-Fertigoberkante

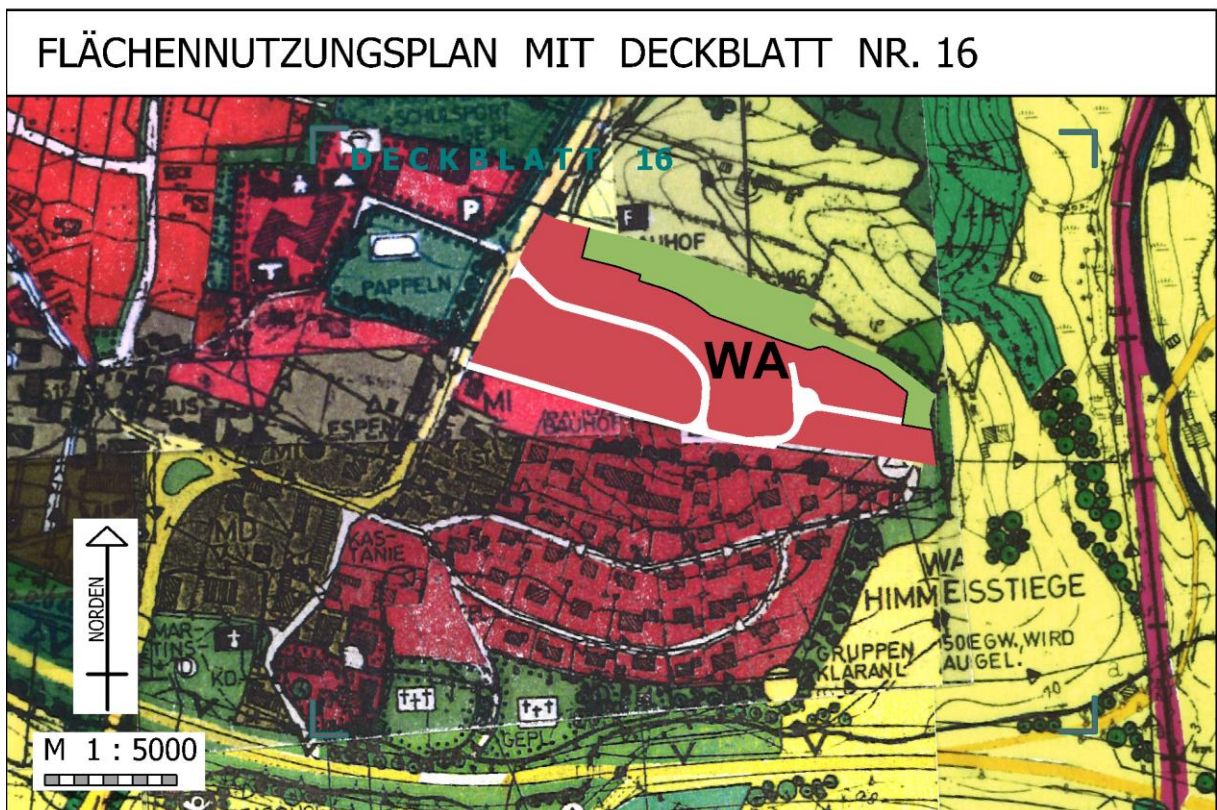
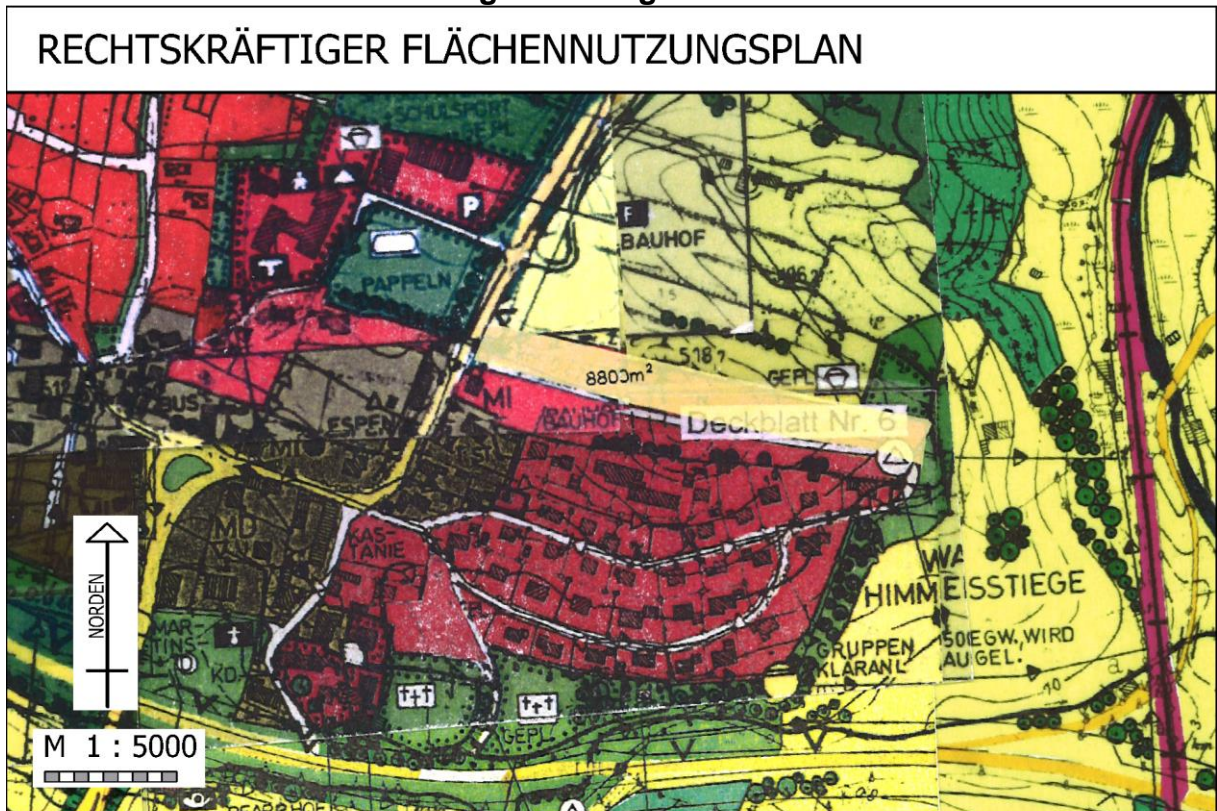
1. Verfahren

1	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 11.07.2019, am 12.09.2019 und am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 und am 26.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	
2	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden. (Bekanntmachung vom 23.03.2021)	
3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 hat in der Zeit vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 stattgefunden. (Schreiben vom 23.03.2021) Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Patersdorf in der Sitzung am 24.06.2021 behandelt.	
4	Der Gemeinderat Patersdorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 12.02.2021 gebilligt und am 07.10.2021 und am 03.03.2022 den Beschluss zur Auslegung gefasst.	
4a	Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 beteiligt.	
5	Der Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" in der Fassung vom2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2022 bis2022 öffentlich ausgelegt.	
6	Die Gemeinde Patersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2022 den Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2022 als Satzung beschlossen. Patersdorf, den2022 Gemeinde Patersdorf: Muhr 1.Bürgermeister	 Siegel
7	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA MARTERÄCKER–ERWEITERUNG I" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Patersdorf, den2022 Gemeinde Patersdorf: Muhr 1.Bürgermeister	 Siegel
8	Planungsablauf: Entwurfssfassung : Allersdorf, 12.02.2021 Fassung Billigung : Allersdorf, 07.10.2021 : 03.03.2022 Fassung Satzungsbeschluss : Allersdorf, 2022 Planfassung : Allersdorf, 2022	
ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R PARTGMBB - S T A D T P L A N E R ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49 e-mail: jpw@arch-ing-weber.de		

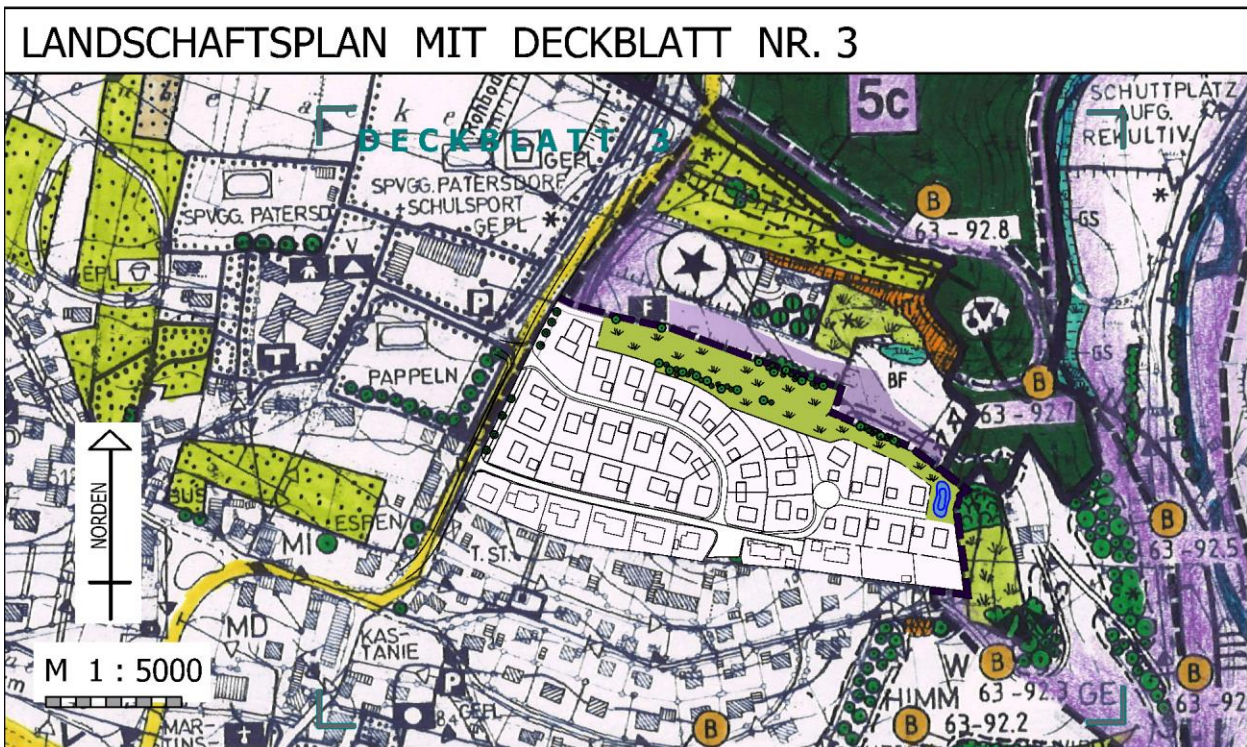
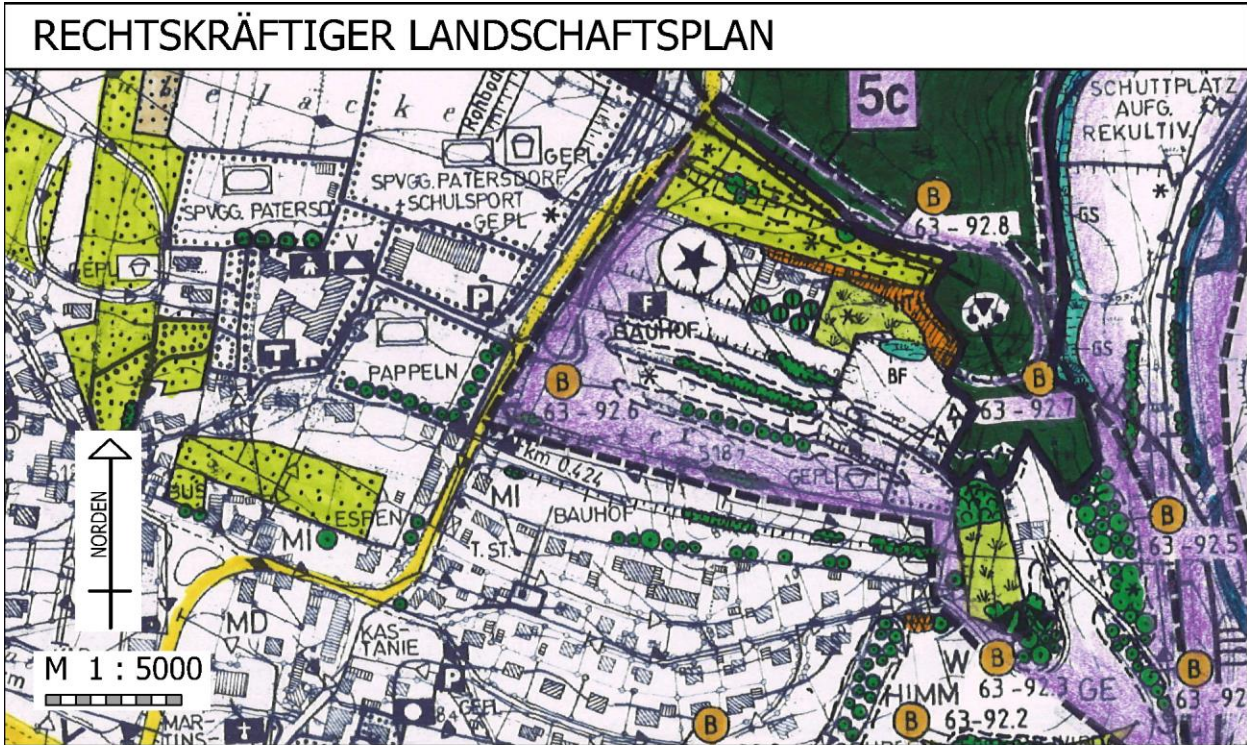
2 Übersichtspläne

2.1 Auszug Flächennutzungsplan Patersdorf

M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 16



2.2 Auszug Landschaftsplan Patersdorf
M 1: 5000 – aktueller Planungsstand + geändert mit Deckblatt Nr. 3



**2.3 Lageplanübersicht
M 1: 5000**





4. Begründung zum Bebauungsplan

4.1 Planungsanlass / Begründung:

Die Gemeinde Patersdorf versucht bereits seit etlichen Jahren in seinen Hauptort im Gemeindegebiet bebaubare Wohnbaugrundstücksflächen zu erwerben und bebaubar vorzubereiten. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Ort Patersdorf als Wohnort sehr gefragt, was zu einer gesteigerten Nachfrage für Wohnbauflächen führt. Alle bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Patersdorf sind veräussert und überwiegend bereits bebaut. Die Innenverdichtung im Ort ist im Gange und absehbar abgeschlossen.

Die nördlich an das bereits bestehende und vollständig bebaute Wohngebiet „Marteräcker“ anschliessenden Grundstücksstreifen konnten von der Gemeinde erworben werden und sollen als Baugebietserweiterung übergeplant und erschlossen werden. Das Erweiterungsgebiet wird mit der Bezeichnung „WA-MARTERÄCKER-ERWEITERUNG I“ bezeichnet.

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes umfasst folgende Bereiche,

- dem nach Norden an die bestehende Erschliessungsstrasse -Marteräcker- anschliessenden Grundstücksstreifen mit den Fl.Nrn. 218/2+218 und 218/3,
- dem nach Norden an die vorgenannte Grundstücksreihe anschliessenden langen Grundstückstreifen Fl.Nr.220
- das nördlich daran anschliessende und ebenfalls langgezogene Grundstück Fl.Nr.221
- und das daran nördlich anschliessende Grundstück Fl.Nr. 223.

Auf allen 4 Grundstücksstreifen, die sich in der Natur als streifenartige, in Ost-West-Richtung langgezogene Acker- und Grünlandflächen, mit teilweise deutlichen Hangneigungen darstellen, sind 27 Bauparzellen geplant.

Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien,
- der bereits im Süden auf ca. 2/3 der gesamten Baugebietslänge vorhandenen Erschliessungsanlagen,
- der Randlage mit fussläufigen, dorfinternen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Strassen und Wege,
- der geplanten Anbindung des Baugebiets mit nur einem Kreuzungspunkt mit der Staatsstrasse,
- der teilweisen leichten bis mittleren Südwesthangneigung der westlichen Bauparzellen,
- der naturschutzbezogen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen Nutzung als Intensivgrünland

- dem, entgegen der negativen Bevölkerungsprognose (bis 2031) eingetreten Bevölkerungszuwachses,
- der geplanten gemischten Bebauung mit Familienwohnheimen und 2 Parzellen mit Geschosswohnungsbaunutzung für kleiner Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte
- die Möglichkeit der Erstellung von Mehrgenerationenhäusern auf den Wohnbaugrundstücken durch die Vorgaben von 2 möglichen abgeschlossenen Wohnungen,
- dem nicht vorhandenen Leerstand im Ortskern,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen der Grundstücke durch einen vorgesehenen Bauzwang,
- der Verhinderung von Spekulationskäufen durch Erschliessung und Verkauf nach Nachfrage und Bedarf in Bauabschnitten,

4.2 Planungsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Patersdorf vom 24.05.1985, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 16,
→ siehe Ziff. 2.1 + 2.2
- der rechtskräftige Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf vom 25.08.1998, mit der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 3,
→ siehe Ziff. 2.3 + 2.4
- Auszüge aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Patersdorf und den allgemein zugänglichen Luftbildaufnahmen

4.3 Beschreibung des Baugebietes:

4.3.1 Lage/Zuschnitt/Umgebung:

Das geplante Baugebiet liegt am Nordostrand des Ortes, auf der Geländekuppe mit dem Flurnamen -Marteräcker- und einem Teil des Nordosthanges im Osten. Die drei Grundstücksstreifen, Fl.Nr. 218 mit 218/1 und 218/3, Fl.Nr. 220 und Fl.Nr. 221 erstrecken sich in Ost-Westrichtung bis zu 320 m Länge. Die Geländestreifen sind flächenbezogen untereinander mit Geländeranken höhenmässig abgesetzt. Sie weisen Grundstückstiefen von 10 m bis 39 m auf. Mit seinen Geländeneigungen von ca. 5% nach Südwesten im westlichen Baugebietsbereich und bis zu 20% im Nordosten nach Nordosten zeigt das geplante Baugebiet seine sehr bewegte Topografie auf.

Den Westrand bildet die Staatsstrasse ST 2136 Patersdorf-Teisnach, der mit einer zusätzlichen Strassenanbindung mit dem Baugebiet geplant ist. Die Geländeranken im Plangebiet sind teilweise bewachsen und sollen, soweit als möglich, erhalten und geschützt werden. An der Nordostecke schliesst eine Nadelbaum-Monokulturfläche an, nach Norden weitere abgesetzte Grünlandstreifen. Den Südrand des Baugebiets bildet die durchgängige Wohnbebauung des Baugebietes Marteräcker mit der vorhandenen Erschliessungsstrasse mit der gleichen Bezeichnung.

4.3.2. Vorhandene Nutzung:

Die überplanten unbebauten Flächen sind bisher ausschliesslich als landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünlandflächen genutzt.

4.3.3 Betroffene Grundstücke:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I“ in Patersdorf umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Patersdorf:

Fl.Nr.	Eigentumsart/Nutzung	Grundstücksgrösse
218/2	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	802 m ²
218	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	6.409 m ²
218/3	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	1.598 m ²
220	Privateigentum-Intensivgrünland	9.474 m ²
221	Eigentum Gemeinde Patersdorf - Intensivgrünland	7.382 m ²
223	Privateigentum - Intensivgrünland	4.698 m ²
231 Teilfläche	Freistaat Bayern - Staatsstrasse ST 2136	365 m ²

Gesamtfläche BBPL „WA MARTERÄCKER – ERWEITERUNG I : 30.719 m²
= ca. 3,07 ha

4.3.4 Biotop:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotop kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Aus den erreichbaren Unterlagen konnten für die Teilfläche 006 eine Fläche von 2.020 m² ermittelt werden, die ausgeglichen werden muss. Diese Biotopteilfläche wurde im Jahr 1985 kartiert. Der tatsächliche schützenswerte Bereich dieser Teilfläche ist durch die jahrelange intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung auf weniger als die Hälfte der kartierten Fläche reduziert vorhanden. Die nördliche Teilfläche 007 wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

4.3.5 Geländebeschreibung:

Die derzeitigen Grünland-Geländestreifen haben Hangneigungen von 5% im Westen bis zu 20% im Osten. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 495 – 514 m ü.N.N.

Die 3 Geländestreifen werden augenscheinlich seit längerer Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Gleichgestaltete Grünlandstreifen schliessen nach Norden an.

Die Westgrenze bildet die Staatstrasse ST 2136 – Patersdorf-Teisnach. An der Nordost-ecke schliesst eine weitläufige Waldfläche an. Den Südrand bildet die Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit den südlich entlang aufgereiht bestehenden Wohn- und Nebengebäuden des Wohngebiets -Marteräcker-.

4.3.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen:

Der durch die Wohngebietsausweisung notwendige Eingriff in die Natur wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet. Aufgrund des Flächenverbrauches durch notwendige Überbauungen und dem entfallenden Biotopstreifen sind Ausgleichsmassnahmen nach den gültigen Naturschutzgesetzen erforderlich.

4.3.7 Erschliessung Sparten:

Verkehr:

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet mit nur einer zusätzlichen Anbindung an die Staatstrasse im Westen und der bestehenden Anbindung mit der Erschliessungsstrasse -Marteräcker- überörtlich angebunden. Der östliche Bereich wird mit einer Verlängerung der Erschliessungsstrasse -Marteräcker- mit Wendehammer verkehrlich angebunden.

Beide Wohnstrassen werden multifunktional in schmaler Bauweise mit Fahrbereich und mit begleitendem, überfahrbaren Multifunktionalweg vorgesehen. Die Tragkraft der Fahrbahn und des Gehweges sollen auf mind. 10 to Achslast ausgelegt werden.

Der Gehweg entlang der Ostseite der Staatsstrasse wird mit abgesetztem Grünstreifen zur Strasse hin bis zur neuen Kreuzung Staatsstrasse/Schulstrasse verlängert. Der Fussgängerüberweg über die Staatsstrasse mit Ampelregelung soll weiter nördlich an den südlichen Kreuzungsrand verlegt werden.

Sparten:

Das in Patersdorf vorhandene gesicherte Trinkwasserversorgungsnetz (Fernwasseranschluss), einschl. Löschwasserversorgung, das Schmutzwasserkanalnetz, das Strom- und Telekommunikationsnetz werden in das Baugebiet verlängert.

Die anfallenden Abwässer aus dem geplanten Baugebiet werden im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird im südwestlichen Bereich in das erweiterte Kanalnetz

der Gemeinde Patersdorf eingeleitet, ebenso das Oberflächenwasser. Im Nordrand der Bebauung und im gesamten östlichen Bereich werden die Oberflächenwässer in dem talseitig liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann dem Vorfluter zugeführt. Den 27 Bauparzellen werden der Einbau von mindestens 5 m³ umfassenden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Dieses minderte ebenfalls den schnellen Abfluss des Oberflächenwassers.

4.3.8 Flächen und Daten:

Fläche des Geltungsbereiches:

Alle Flächen entstammen Katasterausügen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Aussenstelle Zwiesel, bzw. wurden elektronisch aus den digitalen Flurkarten ermittelt.

WA Wohnbaufläche – 27 Parzellen	21.399 m ²
Strassenflächen mit integriertem Gehweg	2.032 m ²
Wirtschaftswege	206 m ²
anteilige Fläche Staatsstrasse mit öffentlicher Grünstreifen	513 m ²
Öffentlicher Gehweg entlang Staatsstrasse	219 m ²
<u>Ökologische Ausgleichsfläche + Regenrückhaltebecken</u>	<u>6.350 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	30.719 m ²

4.3.9 Schallschutz:

Mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten angefordert. Der immissionstechnische Bericht des Büro ifb Eigenschenk vom 13.09.2021 (Nr. 3111151) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- den Strassenverkehr und
 - den Sportanlagenlärm
- hervorgerufen werden.

noch Schallschutz:

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit dem Beiblatt zum Teil 1 der DIN 18005 für eine Allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV und der 18.BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann. Ohne die

Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen 4 und 5 des Berichtes dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Parzellen 1, 10, 11, 12 und 13 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an einigen Fassaden nicht ausgeschlossen werden können.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV wird eine grundrissorientierte Planung (Verzicht von schützenswerten Wohnräumen an den lärmbeaufschlagten Fassaden) empfohlen.

Ist aus planerischen Gründen eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, kann alternativ der Verbau von Schallschutzfenstern im Zusammenspiel mit einer schalldämmten Wohnraumlüftung vorgesehen werden. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden können. Im Tagzeitraum sind den Berechnungen zufolge, an allen Ostfassaden ausreichend geschützte Aussenwohnbereiche vorhanden.

Aktiver Schallschutz:

Aufgrund der beengten Verhältnisse kann entlang der Staatsstrasse kein aktiver Lärmschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalles errichtet werden. Ausserdem würden diese Lärmschutzanlagen die Funktion der Sichtdreiecke bei den Zufahrten behindern. Das dörfliche Ortsbild wäre zudem durch diese Lärmschutzanlagen stark gestört.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

5.1.1 WA 1



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1)
BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

5.1.1 WA 2



6 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1)
BauNVO¹
mit max. 6 – 8 Wohnungen je Parzelle

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3

= max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,30

GFZ 0,6

= max. Geschossflächenzahl
je Parzelle : 0,60

II

= max. 2 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig

II + D

= max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes DG
Nebengebäude eingeschossig

H + I + D

= max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Hanggeschoss)
+ ausgebautes DG
Nebengebäude eingeschossig

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017

² BayBO – Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 03.11.2017

5.3 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.4 Abstandsflächen die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO² sind einzuhalten

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.5.1 Hauptgebäude – Wohngebäude:

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldächer 12° bis 18° Dachneigung

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Sattel- und Pulldächer:
Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m
Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m
Walmdächer:
Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

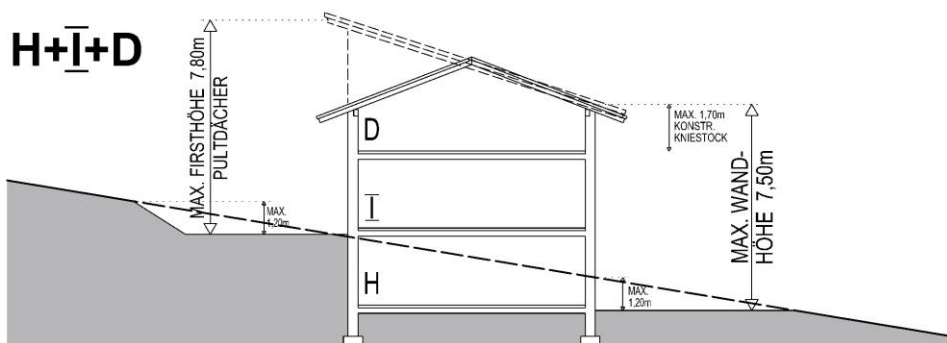
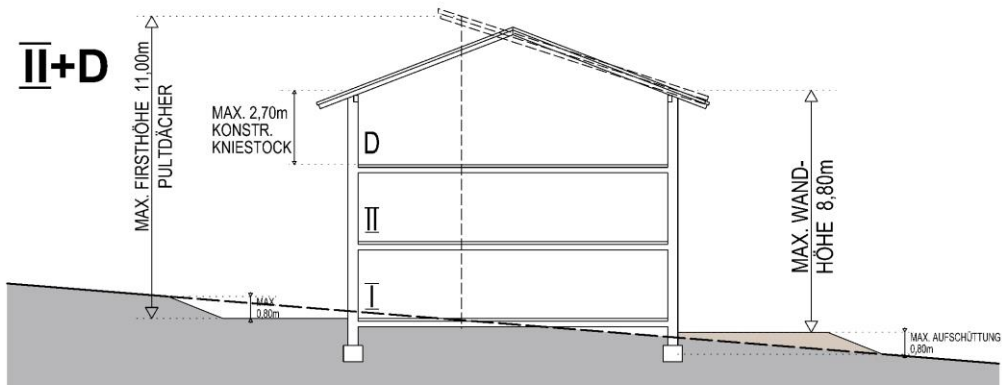
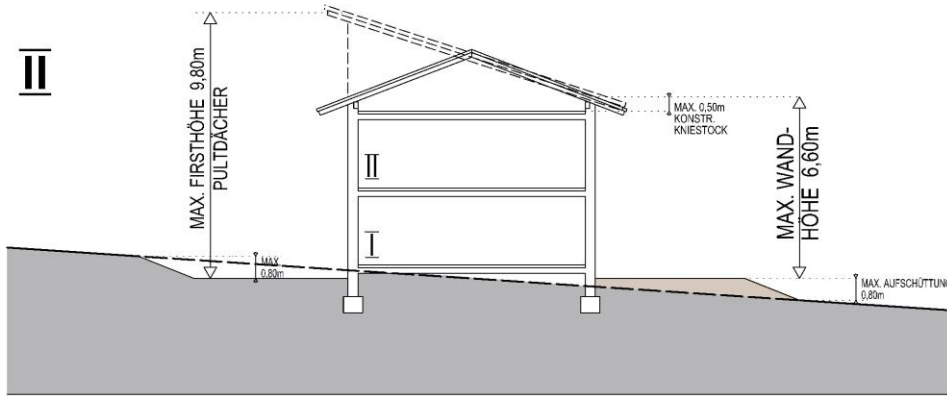
Kniestock: bei II : unzulässig,
nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig

bei II + D : max. 2,70 m gemessen von
FFOK DG bis Schnittpunkt
Aussenwand / Oberkante
Dachhaut; Trauf- / Kniestock-
flächen sind zu befenstern.

bei H + I + D : max. 1,70 m gemessen von
FFOK DG bis Schnittpunkt
Aussenwand / Oberkante
Dachhaut;

- Dachgauben: zulässig ab 25° Dachneigung
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m,
Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m
mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen: bei II : max. zul. Wandhöhe: **talseitig 6,60 m**
bei II + D: max. zul. Wandhöhe: **talseitig 8,80 m**
bei H + I + D : max. zul. Wandhöhe: talseitig 7,50 m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite
- Firsthöhen Pultdächer: bei II : max. zul. Firsthöhe: **10,00 m**
bei II + D: max. zul. Firsthöhe: **11,00 m**
bei H + I + D : max. zul. Firsthöhe: 7,80 m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand / Dachhautoberseite

Schnittzeichnungen zu Ziff. 5.5.1 – Kniestock / Wandhöhen:
 ohne Masstab



5.5.2 Nebengebäude:

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Carports, etc. sind in Dachneigung und Dach-
eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer
Wandhöhe: max. 3,40 m
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände
bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite

oder

Dachform Flachdach, eben
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände
bis OK – Attikadachrand

5.5.3 Stellplätze / Aufstellflächen / Garagenzufahrten:

Stellplätze: pro Wohnbauparzelle in WA 1 sind mind. 2 Stellplätze auf je-
dem Grundstück nutzbar herzustellen;
zusätzlich sind mind. 1 Stellplatz/Parzelle auf privaten Grünflä-
chen als Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse

in WA 2 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück
nachzuweisen und nutzbar herzustellen

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 6,00 m tief,

Garagenzufahrten: max. Länge der Zufahrt: 7,50 m

5.5.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig;
Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den
Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m,
Bodenabstand mind. 10 cm
Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen:
3,00 m vom Fahrbahn- / Gehwegrand
Aufstellflächen vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden

5.5.5 Grenzabstände:

Grenzabstände: Nebengebäude dürfen auf Abstand zur Nachbargrenze bis max. 1,00 m von der Grenze abgerückt errichtet werden. Sie gelten abstandsflächenrechtlich als Grenzgaragen.

5.5.6 Schallschutz:

Aktiver Schallschutz:

Von der Errichtung eines Lärmschutzwalles, bzw. einer Lärmschutzwand wird abgesehen.
→ siehe Begründung in Ziff. 4.3.9 !

Passiver Schallschutz:

- Die Einhaltung eines Schalldämmmasses von $R'_{w,ges}$ von 30 bis 40 dB für die Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4108-1:2018-01 wird festgesetzt.
- Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten einzuplanen.
- Die Anforderungen an die Fassaden können der Anlage 6 des schalltechnischen Berichtes der ifb Eiigenschenk GmbH vom 13.09.2021 mit der BNr. 3111151 entnommen werden

5.5.7 Höhenlage/Gelände:

- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.
- max. Geländeänderungen: bei Parz. 1 – 13 : h= 80 cm
bei Parz. 14 – 27 : h= 1,20 m
- Stützmauern, max. sichtbare Höhe: bei Parz. 1 – 13 : unzulässig
bei Parz. 14 – 27 : h= 1,80 m
- Stützwände aus Betonfertigteil-Füllsteinen sind unzulässig.
- notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden;
Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm

5.5.8 Oberflächenbefestigungen:

- Befestigungen: Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.
Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.
- Schwarzdecken: auf privaten Grundstücksflächen unzulässig
- Hochborde: unzulässig
- Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine
- Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
- Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschliesslich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

5.6.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

6. Planliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich:

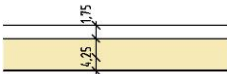


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

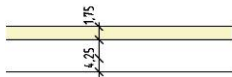


Nutzungsabgrenzung
hier: Mass der baulichen Nutzung

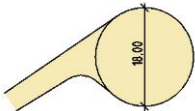
6.2 Verkehrsflächen



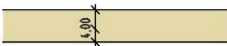
Öffentliche Verkehrsfläche mit
Angabe der geplanten Ausbaubreite



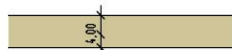
öffentliche Gehwegfläche
höhengleich mit Verkehrsfläche
mit Angabe der Ausbaubreite



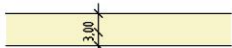
Wendeplatz in öffentlicher Verkehrsfläche
mit Angabe des Aussendurchmessers



Privatweg – private Erschliessungsstrasse
mit Angabe der Mindestausbaubreite



öffentlicher Wirtschaftsweg
mit Angabe der Mindestausbaubreites



öffentlicher Geh- und Fahrradweg
mit Angabe der Ausbaubreite



Sichtdreiecksflächen
Diese Flächen sind von Bebauungen, Zäunen,
Sträuchern, Hecken und niedrigwüchsigen
Bäumen freizuhalten.

6.3 Art und Mass der baulichen Nutzung:

6.3.1

WA1	II
2 WHG	
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 1 | 2 Vollgeschosse
max. 2 Wohnungen

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen

siehe auch Ziff. 5. !

WA2	II+D
6 WHG	
GRZ	0,30
GFZ	0,60
SD 21°-30° WD 15°-25° PD 12°-18°	0

Allg. Wohngebiet 2 | 2 Vollgeschosse
max. 6 Wohnungen + ausgebautes DG

GRZ | max. 0,30

GFZ | max. 0,60

Dachneigungen | Bauweise offen

siehe auch Ziff. 5. !

6.3.2



Wohnhaus

zulässig max. 2 Vollgeschosse

Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich

Seitenlängenverhältnis

Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite

Wohngebäude

zulässig max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss

Hauptfirstrichtung parallel zum Mittelstrich

Seitenlängenverhältnis

Hauslänge : Hausbreite: mind. 1 : 1,3

Drehung Hauptfirstrichtung um 90° möglich bei Beibehaltung Seitenlängenverhältnis und Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite



6.3.3



festgesetzte Flächen für Nebengebäude (Ga), wie Garagen, Schuppen, etc.
 +
 festgesetzte Flächen für Garagenzufahrten / Stellplatz (ST)
 Stellplatztiefe vor Garage: mind. 6,00 m

6.3.4



Tiefgarage

6.3.5



Baugrenze

6.3.6

II

Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse

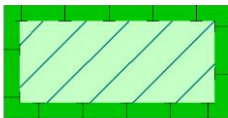
II + D

Höchstgrenze: max. 2 Vollgeschosse
 + ausgebautes Dachgeschoss

H + I + D

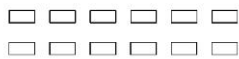
Höchstgrenze: max. 1 Vollgeschoss
 + 1 Hanggeschoss
 + ausgebautes Dachgeschoss

6.3.7




Ökologische Ausgleichsfläche
 siehe auch Ziff. 9. !

6.3.8



mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechten belastet
 private Grundstücksflächen

6.4. Planliche Hinweise

6.4.1  geplante neue Grundstücksgrenzen

6.4.2  entfallende Grundstücksgrenzen

6.4.3  Höhenlinie

6.4.4  Parzellen-Nummer

6.4.5  geplantes Regenrückhaltebecken
Grösse nach gesonderter Projektierung

6.4.6  kartierte Biotopfläche

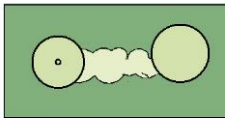
6.4.7  geplanter Löschwasser - Überflurhydranten

6.4.8  geplante Totholz – Steinhaufen

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen, Begrünung:

7.1.1



öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot mit zu pflanzenden Bäumen, Leitgehölzen und Sträuchern nach Liste 1 - 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume und Gehölze werden empfohlen

7.1.2.



allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume; nach Liste 1
mind. 1 Baum/Parzelle
die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen

7.1.3



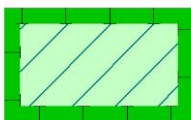
geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten und öffentlichen Grünflächen nach Liste 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen

7.1.4



bestehende und zu erhaltende Bäume- und Baumgruppen

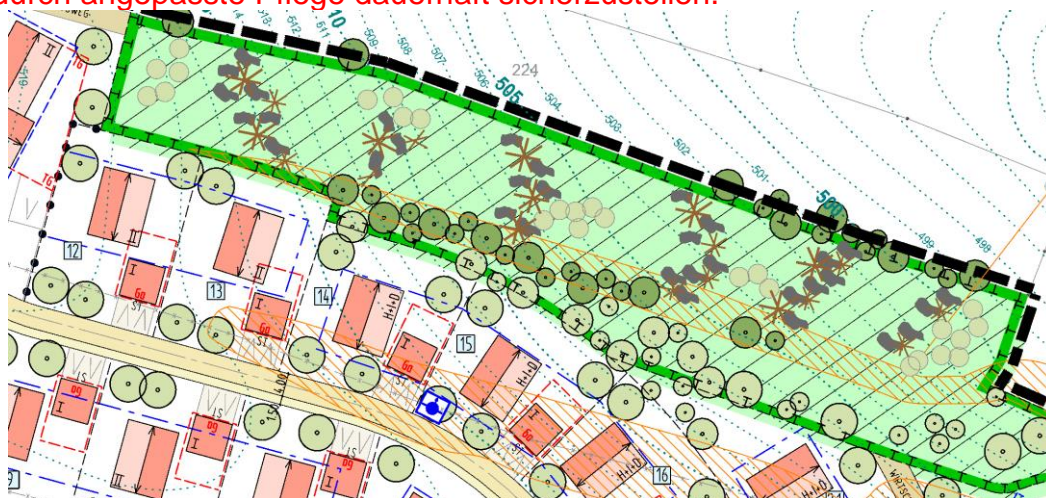
7.1.5



ökologische Ausgleichsfläche
Vorbehaltsfläche für Ausgleich der überbauten Biotopflächen

Als kurzfristig entwickelbare Maßnahmen sind im nördlichen Bereich der planlich festgesetzten Ausgleichsfläche, für die Sicherung und den Erhalt der ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potenziell vorkommenden Zauneidechsen folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Ausgleichsfläche sind mind. 3 kombinierte Totholz-Steinhaufen anzulegen. Größe: 2-3 m breit, 5-10 m lang, etwa 1 m hoch
Die geplanten Sonderstrukturen sind einen Meter tief anzulegen, um die Frostsicherheit zu gewährleisten und somit als Winterquartier geeignet zu sein. Die Verstecke sind nur oberirdisch und in der Nähe von Gehölzen anzulegen. Die Haufen sollten zueinander einen Abstand von ca. 15 m haben.
Die Steine der Totholz-/Steinhaufen sollten 60% der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten größere Steine und mit kleineren Gesteinen (10 bis 20 cm) bedeckt werden.
- Als Fortpflanzungshabitate sind, um die Gesteinshaufen, Sandkränze anzulegen. Diese sind als Rohboden-Sandstandorte (grabfähigen vegetationslosen, nährstoffarmen und gut besonnte Flächen) anzulegen.
Größe: 2 m breit und eine Dicke von etwa 50 cm
- Zudem sind 4-5 reine Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine auszubringen. Die Ast- und Reisighaufen sollten verdichtet werden, damit möglichst kleine, für Zauneidechsen noch passierbare Zwischenräume entstehen.
- Pflege dieser Flächen:
Die Offenlandflächen sind im Dreijahresturnus auf jeweils rund 30% der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher), Mulchen ist unzulässig.
Entfernung von Gebüsch und Gehölzen bei zu starker Beschattung, in Abständen von drei bis fünf Jahren. Die Deckung mit Gebüsch und Gehölzen ist auf maximal 25 % zu beschränken. Je nach Wüchsigkeit kann eine Reduzierung und ein Rückschnitt der Gehölze auch früher notwendig werden.
Totholz-Haufen sind nach einigen Jahren mit neuem Totholz zu versehen, da sich dieses im Laufe der Zeit zersetzt. Die Besonnung der Rohboden-Sandstandorte ist durch angepasste Pflege dauerhaft sicherzustellen.



Darstellung für mögliche Standorte der Totholz-Steinhaufen – o. M.

Auf den anderen Bereichen hat eine Extensivierung des Intensivgrünlandes zu erfolgen.
Pflegekonzzept Extensivierung für ökologische Ausgleichfläche Ziff. 7.1.5:

- Ausmagerung der Intensivgrünlandflächen mit 2-maliger Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren, dann 1 Mahd / Jahr;
- ab 5.Jahr nur 1 Mahd / Jahr
- Erstschnitt nicht vor 01.07. des Jahres
- Entfernen des Mähgutes
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz

Das noch zu projektierende Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und ein Pflegekonzzept im Rahmen der Erschliessungsplanung festzulegen.

7.2 Positive Pflanzlisten:

Für alle Baum-, Leitgehölz- und Strauchpflanzungen ist ausschliessliches autochtones Pflanzgut zu verwenden.

7.2.1 Liste 1: Bäume Laubbäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior – Esche
- mind. Hochstamm H, STU 14 - 16 cm, mind. 3 x v, m.B.

Obstgehölze: Streuobstsorten

Apfel: Alkmene, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Fromms
Goldrenete, Geflammter Kardinal, Gravensteiner,
Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Lohrer
Rambur, Maunzenapfel, Muskattrenette, Prinz Albrecht,
Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Eiser, Rote
Sternrenette, Wachsrenette, Wiltshire, Winterrambur, Winter-
Zitronenapfel, Zäbergäu Renette

Birnen: Alexander Lucas, Bunte Juli, Doppelte Philipps, Frühe
von Trevoux, Gelerts Butterbirne, Gute Graue, Kaiser
Alexander, Köstliche von Charneux, Madame Verte,
Novemberbirne, Roter Williams, Tongern
Mostbirnen: Gelbmöstler, Grosser Katzenkopf, Kleine
Landbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmisch-
birne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geisshirtle

Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna,
Kordia, Regina, Valeska, Viola
Sauerkirschen: Gerema, Karneol

Zwetschggen: Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge,
Katinka, Top, Wangenheims Frühzwetschge,
Zibarte

Mirabelle: Nancy mirabelle, Graf Althans Reneklode, Quilli Reneklode

7.2.2 Liste 2: Leitgehölze

Sorbus aucuparia - Eberesche
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Betula pendula - Sandbirke
Alnus - Erle

mind. Sol. 3xv, 150 – 200 m.B.

7.2.3 Liste 3: Sträucher:

Rosa Canina - Hundsrose
Frangula Alnus - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit
mind. 2xv, 60 – 100
Gehölzgruppen 1St./ 1,5 m²

Es sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Auf Bepflanzungen mit Hochstammbäumen im Randbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken soll verzichtet werden.

7.3 Nicht zulässige Pflanzenarten:

7.3.1 Öffentliche Pflanzungen:

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

7.3.2 Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

7.4 Pflanzgebote:

7.4.1 Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

7.4.2 Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19 – autochthones Pflanzgut) anzulegen.

7.4.3 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

7.5 Massnahmen zum Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogel- und Fledermausarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines Bau- oder anlagenbedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur ausserhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09) zu entfernen.

7.6 Pflanzenschutzbehandlungsmittel (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers, sowie von Tieren und von Artenzusammensetzungen nicht zulässig.

7.7 Aussenbeleuchtungen

In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG und Art. 11a BayNatschG zum Schutz der Insektenfauna sollen öffentliche und private Aussenbeleuchtungsanlagen nur dort eingesetzt werden, wo sie absolut notwendig sind, z.B.

- nur in notwendigen Tages- und Nachtzeiträumen, Regelung mit Nachtabstaltung, Bewegungssensoren, Schaltuhren
- an sicherheitsrelevanten Stellen, z. B. bei Treppen, Stufenanlagen, etc.
- Ausbildung Beleuchtungskörper mit niedriger Lumenzahl, geschlossenen Gehäusen, geringem UV-Anteil, z.B. LED warmweiss (< 3.000 K), niedrige Lichtpunkthöhe, Richtcharakteristik (Full cut off - Lampen)
- keine Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern

8. Ökologische Hinweise

8.1 Baukörperausbildungen:

Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen.

Damit wenig Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses gering sein.

8.2 Alternativer Energieeinsatz:

Empfohlen werden:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen,
- Wärmerückgewinnung durch Zwangsentlüftung,
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen,
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik - Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch mit Speicherung und zur Netzeinspeisung,
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämm-Massnahmen, mind. nach Vorgaben dem aktuellen ENEC-Standard für Wohngebäude,
- Einsatz von energiesparenden Strassenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten
- Regenrückhaltung:

Je Bauparzelle soll eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorgeschaltet werden. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

9.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Allgemeine Wohnbaugebiet in Patersdorf soll als Allgemeines Wohnbaugebiet mit 25 Wohnbauparzellen und 2 Parzellen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

Die Baufläche mit insgesamt ca. 2,55 ha liegt am nordöstlichen Rand von Patersdorf.

9.1.3 Inhalt und Ziele der Bebauungsaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ermöglicht werden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

9.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und des Arten- und Biotopschutzprogrammes berücksichtigt.

Regionalplan:

Der Regionalplan macht keine besonderen Aussagen in Bezug auf die überplanten Flächen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche derzeit als Landwirtschaftsfläche im Aussenbereich dar. Gleichzeitig mit dieser Bebauungsaufstellung wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 16 geändert, in dem die Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Patersdorf wird ebenfalls gleichzeitig mit Deckblatt Nr. 3 aktualisiert.

Arten- und Biotopschutzgebiete:

Im Planbereich und entlang dem Nordrand sind folgende Biotope kartiert:

Biotopkartierung (Flachland) – Biotopkartierung Bayern:

*Biotop Nr. 6943-0092-007 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

*Biotop Nr. 6943-0092-006 Gehölzstrukturen in Patersdorf
Hecken naturnah (40%)
Feldgehölz naturnah (30%)
Initiale Gebüsche und Gehölze (30%)*

Die Biotopteilfläche 007 am Nordrand des Baugebiets soll erhalten und geschützt werden. Sie wird Bestandteil der ökologischen Ausgleichsfläche.

Entsprechend der Abmessung der vorhandenen Gehölzbestände (aktuelle Abmessung der geschützten Gehölzbestände gemäß aktuellem Luftbild) handelt es sich bei der Teilfläche 006 um eine Fläche von 3.495 m², welche von der Bauleitplanung betroffen ist und demzufolge ausgeglichen werden müssen. Der Eingriffsfaktor ist gemäß Leitfaden mit 2,0 anzusetzen.

Klimaschutz:

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die Planungsfläche liegt erkennbar in keiner Frischluftschneise.

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

9.2.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden:

- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

9.2.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Unter den langfristig landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind vermutlich Braunerde aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) anzutreffen. Diese Bodentypen sind durch die intensive Grünlandnutzung überdüngt und damit in ihrer Pufferfunktion vorbelastet. Die Wasserrückhaltefähigkeit ist hoch und der Nitrat- und Schwermetallrückhalt als mittel einzustufen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen. Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

9.2.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Außerdem liegt das Planungsgebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder sog. „wassersensiblen Bereichen“. Es kann angenommen werden, dass Festgesteins-Grundwassergeringleiter,

ohne nennenswerte Gebirgsdurchlässigkeiten vorliegen. In anzunehmenden Störungszonen sind Kluft-Grundwasserleiter mit lokaler Grundwasserführung möglich.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** sind als **gering** einzustufen.

9.2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk des Bayerischen Waldes. Dieser ist gekennzeichnet durch mässig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Die überplante Fläche stellt überwiegend eine Bergkuppe dar, die sich in Ost-Westrichtung erstreckt. Frischluftströme aus den weiter westlich und höher liegenden Waldflächen des Pfahlriegels beeinflussen das Plangebiet voraussichtlich nicht, bzw. nur geringfügig, da sie bergseitig durch höher liegende Gebäude unterbrochen werden.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend.

Ergebnis:

Es ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** auszugehen.

9.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Bei der geplanten neuen Wohngebietsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen. Westlich verläuft eine Straße, im Süden schließt weitere Wohnbebauung an.

Auswirkungen:

Infolge der zusätzlichen Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt werden und Teile stellen sich als Gehölzfläche dar. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese haben eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Gehölzbereiche, vor allem die amtlich kartierten Biotope weisen eine hohe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Die in der Mitte bestehenden Rankenfläche muss für die Wohnbebauung weichen.

Durch die Planung wird in diese beiden Lebensbereiche eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet aufgrund der vorhandenen Baumhecke und Ranken grundsätzlich möglich. Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, kann durch die verschiedenen Maßnahmen (z. B. Zeitpunkt

der Gehölzentfernung) zur Vermeidung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des nördlichen Gehölzbereiches (amtlich kartiertes Biotop) kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet zum Teil mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Intensivgrünland) und zum anderen als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gehölzhecke, Ranken, amtlich kartierte Biotope) erfasst.

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang (Kuppenlage) und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen mit dazwischenliegenden Geländeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen.

Auswirkungen:

Die im Westen vorhanden, deutlich höher liegenden Bebauungen (Schule, Bauhof, etc.) lassen die künftige Wohnbebauung untergeordnet erscheinen.

Die künftige Bebauung ordnet sich deshalb dem deutlich geneigten Gelände unauffällig ein und wird aus Richtung Osten landschaftsbildbezogen nicht wahrgenommen.

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb z. B. Kran zu rechnen, diese Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aber zeitlich beschränkt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich nicht komplett vermeiden, aber durch die getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen (z. B. maximale Wandhöhe, innere Durchgrünung sowie die interne Ausgleichsfläche) minimieren.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden als **mittel** eingestuft.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Kartierte Wander- und Erholungswege sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In Bezug auf die bestehende Bebauung hat das Plangebiet keine erkennbare Erholungsfunktion für den Ort und seine Umgebung.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist befristet mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen im Sinne der Erholung darstellen

Die bestehenden Gehölze am nördlichen Rand können erhalten bleiben und werden durch weitere Pflanzungen aufgewertet

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch den üblichen Straßenverkehr, die im Süden angrenzende Wohnbebauung und weiter westlich liegende Schulgelände mit Sportplatz vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch die geplante Wohngebietsbebauung werden zusätzliche Immissionen entstehen. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auf den Verkehrslärm und Lufteinträge aus den Heizanlagen der einzelnen Parzellen beschränkt werden. Letzteres wird sich aufgrund des gesetzlich vorgegeben umwelt- und klimafreundlich auszulegenden Energieverbrauches sehr gering auswirken. Es sind zudem keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf das Baugebiet aus der Landwirtschaft, Sport- und Freizeitanlagen, bestehenden Gewerbebetrieben, etc. erkennbar.

Durch die Neuanlage des Baugebiets wird sich die Verkehrsdichte auf der Staatsstrasse zeitweise erhöhen. Durch den fussgängerorientierten Ausbau der Erschliessungsstrasse im Baugebiet ist ein Einfluss aus dem Verkehr nur in einem sehr geringen Ausmass erkennbar. Der bestehende erhöhte Verkehrslärm aus der Staatsstrasse ist wegen der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung gering und wird durch den Bebauungsabstand mit abgesetztem Grünstreifen und Geh- und Fahrradweg gemindert.

Ergebnis:

Auf das **Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)** sind deshalb nur **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

9.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Denkmäler sind im Umgriff der Planungsflächen nicht vorhanden. Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Es sind **keine Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** feststellbar.

9.2.1.9 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen intensiven Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

9.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.4.1 Vermeidung und Verringerung

Der ökologische Ausgleich aus dem künftigen Landverbrauch kann durch flächenbezogenen Ausgleichsmassnahmen im Baugebiet oder auch ausserhalb, oder durch Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen des Ausgleichsbedarfs erfolgen.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen sind vorgesehen:

- angepasste ortstypische Bauweise,
- Durchgrünung im Baugebiet mit Pflanzgebot,
- Randeingrünung entlang Westseite des Plangebiets zur Staatsstrasse hin,
- Erhalt, Schutz und Pflege des bestehenden Biotopes des nördlichen Gelände-Rankens mit best. Bewuchs,
- Einhaltung der Vorgaben aus der Checkliste,
- Vorgabe der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in den Aussenanlagen
- Gehölzentnahme aus öffentlichen und privaten Grünflächen mit Baum-, Leitgehölz- und Strauchbepflanzungen ausserhalb der Brutzeiten der nistenden Vogelarten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Reptilien – Vergrämung
Entwertung der Eingriffsfläche durch schrittweise Verringerung des Strukturreichtums. Dafür ist die Entfernung der Gehölze (auf Stock setzen, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, ausserhalb der Vogelbrutzeit) und ggf. von Totholz oder Steinen notwendig. Anschließend ist die Vegetation dauerhaft durch Mahd kurz zu halten. Die Vergrämung ist bevorzugt vor der Eiablage zwischen Mitte/Ende März und Mitte / Ende Mai durchzuführen.
- Bauzeitenbeschränkung (Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Ende Mai und August bis Mitte September)

Als bedeutendste wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die, durch die Einhaltung der Vorgaben aus der nachfolgend aufgeführten Checkliste ¹ zum Entfall eines weiteren Kompensationsbedarfs zu sehen.

¹ Leitfaden (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. 2. Auflage 2003.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch *	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter *	Keine Bedeutung
Gesamtbewertung: Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter	
* die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter haben gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Auswirkung auf die Einstufung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelung	

9.4.2 Ausgleich

Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da die Checkliste nicht vollständig bejaht werden kann. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nordöstlich geneigten Hang und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandstreifen (Gebiet geringer Bedeutung; ca. 23.907 m²) mit dazwischenliegenden Geländeranken dar. Teile dieser Rankenflächen sind als Biotope kartiert und teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen (Gebiet hoher Bedeutung).

Der Geltungsbereich (ca. 29.954 m²) wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung für den Bereich des Grünlands als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) und für den Bereich der Biotopflächen als Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

Allgemeines Wohngebiet max. 0,3

→ Typ B - Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I und Kategorie III mit Typ B ergibt sich Feld BI bzw. BIII der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 1,0 und 3,0. Die Ausgleichsfläche (6.047 m²) wird nicht als Eingriff gerechnet.

Der für die vorliegende Planung erforderliche, baurechtliche Kompensationsbedarf ergibt sich folgendermaßen:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	Erforderliche Kompensationsfläche
BI	23.907 m ²	0,5	11.953,50 m ²
BIII (Ausgleich Biotope)	3.495 m ²	2,0	6.990,00 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			18.943,50 m ²

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die bau- und naturschutzrechtliche Kompensation wird im Rahmen des Bebauungs- mit Grünordnungsplan auf einer internen Ausgleichsfläche erfolgen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere in Hinsicht auf eventuell vorkommende Zauneidechsen, in den zu entfernenden Rankenflächen erfolgt die Kompensation im Anschluss an das zu erhaltende Biotop mit der Nummer 6943-0092-007.

Die interne Ausgleichsfläche weist eine tatsächliche Fläche von 6.047 m² inklusive Biotops auf, durch die Aufwertung der Fläche von Intensivgrünland zu Zauneidechsenhabitaten und dem Erhalt des bestehenden Biotopes ist ein Anerkennungsfaktor von 3,0 anzusetzen.

Ohne der Biotopfläche umfasst die festgesetzte Ausgleichsfläche 4.950 m², auf welche der genannte Faktor 3,0 angerechnet wird und somit 18.067,50 m² kompensiert werden.

Auf der anzuerkennenden internen Ausgleichsfläche mit 18.067,50 m² und der bestehenden Biotopfläche mit 900 m², welche durch die Erweiterung eine Aufwertung erfährt, können intern Fläche von 18.967,50 m² kompensiert werden.

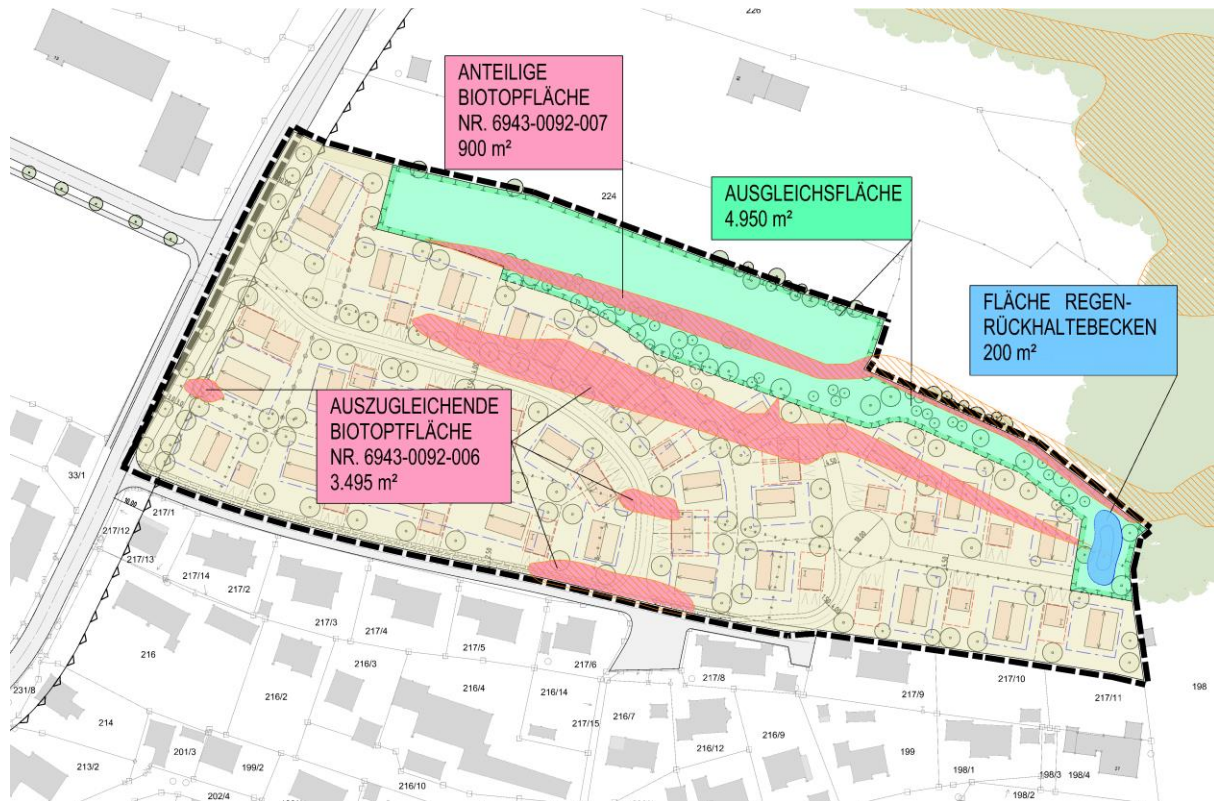
Durch die zahlreichen zusätzlichen notwendigen Maßnahmen (Anlage Totholzhaufen, Gesteinshaufen, Gehölzanpflanzung) auf der Ausgleichsfläche und dem damit einhergehenden zusätzlichem Pflegeaufwand können die rechnerisch fehlenden m² kompensiert werden. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

Gestaltungsvorgaben Regenrückhaltebecken:

Bei der Planung von Regenrückhaltebecken werden folgende grundsätzliche Grundsätze für eine naturnahe Gestaltung empfohlen:

- Zufahrten zum Becken nur wasserdurchlässigen Fahrbahnbelägen herstellen,
- Flache Ufer mit Böschungsneigungen 1:3 bis 1:10 herstellen, um den Zugang von Tieren zum Gewässer zu ermöglichen,
- Struktureiche und geschwungene Uferlinien mit Buchten und mit sonnigen und halbschattigen Uferabschnitten durch Bepflanzung herstellen,
- Böschungen mit standortangepassten Saadmischungen regionaler Herkunft ansäen,

- Uferbereiche sollen nicht mit Oberboden angedeckt werden,
- Bei Beräumung der Becken Rücksicht auf mögliche vorkommende Amphibienarten nehmen; Ausführungszeiten für die Unterhaltungsmassnahmen im Zeitraum Ende September bis Mitte November einplanen,
- Räummaterial 1 – 2 Tage vor der Abfuhr in unsensiblen Bereichen am Uferrand lagern und dann ordnungsgemäss verwerten.



Übersichtslageplan Ausgleich o. M.

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan aus bzw. mit dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, entfällt die Alternativenbetrachtung.

9.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan, sowie verschiedene Fachinformationen herangezogen.

9.7 Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umsetzung und Wirkung der festgesetzten baulichen und grünordnerischen Vorgaben aus dem BBPL obliegt der Gemeinde und ist durch ein Monitoring festzustellen. Die Pflanzmassnahmen sind 5 Jahre nach ihrer Fertigstellung nochmals auf Vollständigkeit und nachhaltiger Wirkung auf das Landschaftsbild zu prüfen und zu dokumentieren. Notwendige Nachbesserungen sind anzuordnen.

Neben der Überwachung der frist- und sachgerechten Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen und der Pflanzmaßnahmen ist auch die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu überwachen. Hierzu ist ein Kurzbericht (§ 17 Abs. 7 BNatSchG) nach Herstellung und 5 Jahre danach bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es werden ca. 20.979 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den max. möglichen Bauungen (GRZ 0,3) und zusammen mit den befestigten Strassen und Wegen werden max. ca. 8.530 m² versiegelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering und können durch die Vermeidungs- und Verringerungsmassnahmen ausreichend ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima/Luft	Geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	Geringe Bedeutung (Grünland) Hohe Bedeutung (Ranken, Biotope)
Landschaft	Mittlere Bedeutung
Mensch	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Bedeutung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

aufgestellt: Allersdorf, 03.03.2022

ARCHITEKT UND BERATENDE INGENIEURE W E B E R
PARTGMBB S T A D T P L A N E R
ALLERSDORF 26 94 262 KOLLNBURG
FON: 09929/95778-31 FAX: 09929/95778-49
e-mail: jpw@arch-ing-weber.de

