

Gemeinde Buch am Buchrain
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Am Haidfeld 1“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“

Entwurf in der Fassung vom 25.07.2017, geändert 10.04.2018, geändert 12.06.2018
geändert 31.07.2018

umfassend die Grundstücksflurnummern: 193, 200, 203, 204/2

und die Teilgrundstücksflurnummern: 194

in der Gemarkung Buch am Buchrain.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Planerischer Leitgedanke.....	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauliche Gestaltung.....	5
4.5	Versorgung und Entsorgung	6
4.6	Niederschlagsentwässerung.....	6
4.7	Immissionsschutz.....	6
4.8	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.8.1	Analyse und Bewertung.....	7
4.8.2	Grünkonzept	7
4.8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.9	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
4.9.1	Anlass und Aufgabenstellung	8
4.9.2	Rechtlicher Hintergrund.....	8
4.9.3	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	9
4.9.4	Maßnahmen zur Vermeidung	9
4.9.5	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG).....	9
5	Einwohner	12
6	Flächenbilanz	12

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am 25.07.2017 beschlossen, für den Bereich der Flurstücke 193, 200, 203, 204/2 und des Teilflurstücks 194 den Bebauungsplan „Am Haidfeld 1“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 20.01.2017 ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht ein moderates Wachstum des Ortes vor. Im neu aufgestellten, rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden einige Gebiete für eine neue Wohnbebauung herausgearbeitet und festgelegt, unter anderem das Baugebiet „Am Haidfeld 1“. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen.

Die Erfahrungen der Gemeinde haben gezeigt, dass – gerade seit Fertigstellung der Autobahn A94 bis Ausfahrt „Pastetten“ – Buch am Buchrain eine enorme Nachfrage nach Bauland durch Zuzugswillige erfährt.

Zum aktuellen Stand liegen der Gemeinde etwa 50 schriftliche Anfragen (davon ca. 30 Anfragen von Einheimischen) nach Wohnbauland vor. Zudem gehen etwa 5 telefonische Anfragen nach Wohnbauland oder Mietwohnungen je Woche in der Verwaltung ein.

Die Gemeinde strebt mit der Ausweisung von Bauland im Baugebiet „Am Haidfeld 1“ eine durchmischte Besiedlung durch einheimische und zuzugswillige Familien an – etwa im Verhältnis 1 : 1.

Das Planungsgebiet nimmt den südlich der Hauptstraße verlaufenden Ortsrand auf. Hier bietet sich eine städtebaulich günstige und sinnvolle Erweiterung des Ortes an.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, wobei ausdrücklich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet umfasst 32 Parzellen für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit variierenden Grundstücksgrößen. Mit dieser durchmischten Wohnnutzung wird die Gemeinde den unterschiedlichen sozialen Bedürfnissen gerecht und erreicht eine soziale Durchmischung.

Die Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden der Vorrang zu geben ist, sind in Buch am Buchrain äußerst gering.

Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete „Fellnerstraße“, „Haidfeld“ und „Hausmehringers Feld“ sind nahezu vollständig bebaut und bieten keine Möglichkeiten für weitere Wohnbebauung. Auch in schon länger bestehenden Wohngebieten, wie Erdinger Straße oder „Schmidberg“ ist eine Innenentwicklung nicht oder nur in geringem Maße möglich und kann keinesfalls den geschätzten Bedarf von 45 – 50 Wohneinheiten decken.

Im Flächennutzungsplan wurden insbesondere vier Gebiete für neue Wohnbebauung im Buch am Buchrain festgesetzt, die eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Ortes darstellen:

1. Das Gebiet zwischen „Haidfeld“ und „Hausmehringer Feld“
2. Das Gebiet zwischen Brunnenweg und Erdinger Straße
3. Das Gebiet nördlich der Fellner Siedlung
4. Das Gebiet „Am Haidfeld 1“

Die drei erst genannten Gebiete stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan nicht zur Bebauung zur Verfügung.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 21.495 m².

Das Baugebiet liegt im westlichen Bereich von Buch am Buchrain und schließt an die im Osten und im Süden bestehende Bebauung (Wohngebiete) an. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an. Südlich des Gebietes verläuft die Hauptstraße (Staatsstraße St 2332). Im Süden – außerhalb des Geltungsbereiches – befindet sich eine Sondergebietsfläche für ein geplantes Feuerwehrhaus.

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Süden nach Norden um ca. 4 m ab.

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die südlich verlaufende Hauptstraße erschlossen. Dort wird im Zuge der Erschließung des Gebietes eine Linksabbiegerspur und eine Querungshilfe errichtet.

Ein Fußweg bindet das Gebiet an den Gehsteig der Hauptstraße an.

Zudem wird eine fußläufige Erschließung zu dem angrenzenden Kinderspielplatz süd-östlich des Planungsgebietes geschaffen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ring mit einer Straßengesamtbreite von 7m Breite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes bleibt der späteren Straßenplanung überlassen. Hierbei ist die Einhaltung der StVO zu beachten.

Von dem Erschließungsring aus gibt es drei Stichstraßen, die neben dem Erreichen angrenzender, landwirtschaftlicher Flächen für eine eventuelle spätere Erweiterung der Bebauung dienen sollen.

4.2 Geplante Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen.

4.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine Nutzungsschablone in Verbindung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt A) sowie textlich festgesetzt. Hierdurch werden die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Grundfläche geregelt.

Es sind gemäß Festsetzung B 2.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

4.4 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 81 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen, der Firstrichtungen, die Ausbildung von Wintergärten und Erkern, die Festlegungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung, Festlegungen der Dachaufbauten, die Ausbildung von Garagen und Stellplätzen und die Festsetzung von Einfriedungen.

Bei Gebäuden, bei denen die Festlegung der Firstrichtung von städtebaulicher Bedeutung ist, wird eine Firstrichtung verpflichtend festgesetzt. Dies betrifft zum einen alle Gebäude die für den Ortsrand prägend sind. Hier wird auf eine – im Wesentlichen – taufseitige Ausrichtung zur freien Landschaft hin geachtet.

Zum anderen wird die Firstrichtung bei Doppelhäusern und bei Gebäuden, die die Straßenführung im Baugebiet prägen, festgesetzt.

Um eine harmonische Ortsgestaltung – gerade im Hinblick auf angrenzende Baugebiete zu erzeugen, werden als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und

Walmdächer bei einer Dachneigung von mehr als 25° zugelassen. Flach geneigtere Walmdächer sind ortsuntypisch.

Es sind gemäß § 22 BauNVO Bereiche für die Errichtung von Einzelhäusern, von Doppelhäusern und für die Errichtung beider Haustypen ausgewiesen.

Für die Haustypen wird unter Festsetzung B 2.3 eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.5 Versorgung und Entsorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerung wird durch ein Trennsystem über die zentrale Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromversorger.

4.6 Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Kanalsystem der Gemeinde (Trennsystem) abgeführt.

Um den vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu begegnen und um eine gewisse Pufferung zu erreichen, so dass das Niederschlagswasser nicht so rasch in die Kanalisation gelangt, ist jede Hauseinheit mit einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.500 Litern auszustatten. Es ist zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit einem Puffervermögen von 4 Liter je m² Grundstücksfläche zu erstellen.

4.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“ der Gemeinde Buch am Buchrain wurde bzgl. der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5306/B1/hu vom 26.03.2018 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Betrieb der Feuerwehr:

Unter Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere Carportkonstruktionen im Bereich der nördlich gelegenen Pkw-Stellplätze sowie Regelung nächtlicher Pkw Ein- und Ausfahrten ausschließlich zur St 2332 hin) ist der übliche Betrieb der Feuerwehr außerhalb von Noteinsätzen mit der bestehenden und geplanten Umgebung schalltechnisch verträglich.

Auf eine schalltechnische Beurteilung von Noteinsätzen wurde verzichtet, da aufgrund der vorliegenden Einsatzstatistik insbesondere nachts nur in seltenen Fällen von einer Alarmierung auszugehen ist.

Verkehrsgeräusche:

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen der unmittelbar südlich angrenzenden Staatsstraße St 2332 überschreiten innerhalb des Planungsgebietes insbesondere während der Nachtzeit zum Teil den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005. In einem begrenzten Streifen seitlich der Staatsstraße wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten.

Schalltechnisch wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen kommen vorliegend nicht in Frage, da insbesondere der Ein- und Ausfahrtsbereich zum geplanten Feuerwehrstandort freigehalten werden muss.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher auf Anforderungen an den baulichen Schallschutz zurückzugreifen.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2332 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

4.8 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.8.1 Analyse und Bewertung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen von Buch am Buchrain. Es grenzt im Osten an bestehende Wohngebiete an, im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird das Planungsgebiet von der St2332 begrenzt. Im Norden reicht der Blick zur benachbarten Wohnbebauung. Das Planungsgebiet weist derzeit keine Gehölzstrukturen auf.

4.8.2 Grünkonzept

- weiche Übergänge in der Siedlung und zur freien Landschaft durch Vermeidung von Zäunen und Hecken
- Sichtbeziehungen zur freien Landschaft
- Überwiegend offene, biologisch aktive Oberflächen durch Minimierung der befestigten Flächen auf das notwendige Maß und Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen
- Minimale Versiegelung zur Verringerung des Oberflächenabflusses
- Ortsgrün mit Verwendung des Regenwassers zur Bewässerung
- Eingrünung entlang der St2332

4.8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den § 13b BauGB werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines

Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Daher werden weder eine Umweltprüfung noch eine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Unbeachtet dessen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

4.9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der nachfolgende artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt die wichtigsten Ergebnisse der extern vorliegenden artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung¹ dar, in der Details ausführlicher beschrieben sind.

4.9.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Haidfeld 1“ in der Gemeinde Buch am Buchrain wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt.

Dabei wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden, soweit möglich, in die Prognose einbezogen (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

4.9.2 Rechtlicher Hintergrund

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Wirkungen eines Vorhabens auf alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie abgeschätzt. Diese Arten zählen zu den besonders bzw. streng geschützten Arten (siehe § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG). Gemäß § 44 (1) BNatSchG gelten folgende Zugriffsverbote:

1. Es ist verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
2. Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Zustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
3. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen z. B. Balz-, Paarungs-, Schlaf-, Mauser- und Rasthabitate.

¹ Bebauungsplan „Am Haidfeld 1“ – Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Planungsbüro Hadatsch, 17.10.2017

4. Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG)

Ein Verstoß gegen 3. und 4. liegt vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (der Tiere) bzw. Standorte (der Pflanzen) im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (CEF-Maßnahmen²; § 44 (5) BNatSchG). Neben dem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (von Tieren) bzw. Standorten (von Pflanzen) kann auch die Beeinträchtigung anderer wesentlicher biotischer wie abiotischer Wechselwirkungen zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote führen, wenn diese für die Art unverzichtbar sind (z. B. bedeutsame Nahrungs- und Jagdhabitats oder Interaktionen mit Bestäubern); (vgl. EU KOMMISSION 2007).

Wird durch das Vorhaben voraussichtlich gegen die genannten Verbote verstoßen, muss für die rechtmäßige Durchführung des Vorhabens für die betroffene(n) Art(en) bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden. In diesem Fall sind die Ausnahmeversetzungen darzulegen. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten kann nur erteilt werden, wenn: (gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG)

1. das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist,
2. zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
3. sich der Zustand der Population nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

4.9.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung der Tiergruppe der Fledermäuse ergab keine Betroffenheit, aus der sich verbindliche Maßnahmen ableiten. Im Folgenden wird daher lediglich die Gilde der prüfungsrelevanten Vogelarten der Agrarlandschaft insbesondere die Feldlerche behandelt.

Da keine Brutvogelkartierung erfolgte, wird bei der vorliegenden Untersuchung eine worst-case-Betrachtung durchgeführt.

4.9.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Um zu vermeiden, dass sich vor Baubeginn Feldlerchen oder andere Vogelarten der Agrarlandschaft auf dem Baugebiet ansiedeln, wurden diese vergrämt. Die Vergrämung erfolgte durch Einsaat einer dichten Weidelgras-Saatmischung im Oktober 2017. Dadurch ist während der Brutzeit im darauffolgenden Frühjahr, zu Beginn der Erschließung des Baugebietes für die Feldlerche und andere Vögel der Gilde unattraktiv.

4.9.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Hinsichtlich der potentiell möglichen Feldlerche ist eine CEF-Maßnahme erforderlich. Die

² Aus dem Englischen: continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

Maßnahme kommt gleichzeitig auch anderen Arten der Agrarlandschaft wie Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Wachtel zugute.

Ziel/ Begründung der Maßnahme

- Ausgleich von Verlusten von Fortpflanzungs-/Ruhestätten der Feldlerche und anderer potenzieller feld- und wiesenbrütender Vogelarten
- Schaffung von Habitaten durch die Anlage eines Blühstreifens

Die Gemeinde verfügt derzeit auf der Flur-Nummer 251/1 und 252 in der Gemarkung Buch am Buchrain über einen Brachacker, der als Ausgleichsfläche für Vögel der Agrarlandschaft verwendet werden kann

Maßnahmenbeschreibung

- Anlage einer Blühfläche mit einer Größe von 0,3044 ha auf Teilflächen der Flurnummern 251/1 und 252/0 Gemarkung Buch a. Buchrain
- Ansaat mit einer speziell zusammengestellten Samenmischung, autochthones Saatgut, niedrige Mischung aus Wild- und Kulturarten relativ nährstoffreicher Standorte
- Reduzierte Saatgutmenge zur Erzielung eines lückigen Bestandes und Erhalt von Rohbodenstellen
- Keine Nutzung, Mahd und Pflege während der Brutzeit (März bis August)
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Die Flächen dürfen, außer bei zugelassenen Pflegemaßnahmen, nicht befahren werden
- Die Maßnahme ist dauerhaft für bodenbrütende Vogelarten zu unterhalten

Blühstreifen frisch, nährstoffreiche Standorte		
Ansaatzstärke: 4 kg/ha auf 50kg/ha mit Soja auffüllen		
Produktionsraum 8		
Wildblumen		%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	3,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	1,00
Berteroa incana	Graukresse	2,00
Bunias orientalis	Zackenschötchen	2,00
Campanula rapunculoides	Acker- Glockenblume	2,00
Campanula trachelium	Nesselblättrige Glockenblume	2,00
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,00
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	4,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	4,00
Daucus carota	Wilde Möhre	5,00
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,00
Galium album	Weißes Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	2,00
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	3,00
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	3,00
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	3,00
Leucanthemum vulgare	Margerite	3,00
Lotus corniculatus	Hornklee	5,00
Malva sylvestris	Wilde Malve	2,00
Melilotus albus	Weißer Steinklee	2,00
Oenothera biennis	Zweijährige Nachtkerze	2,00
Origanum vulgare	Dost	3,00
Pastinaca sativa	Gemeiner Pastinak	1,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	2,00
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,00
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,00
Silene dioica	Rote Lichtnelke	2,00
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	3,00
Tragopogon pratensis	Wiesen- Bocksbart	4,00
Verbascum phlomoides	Kleinblütige Königskerze	2,00
Verbascum thapsus	Windblumen-Königskerze	2,00
Vicia cracca	Vogel-Wicke	2,00
		80,00
Kulturpflanzen		
Linum usitatissimum	Öllein	10,00
Vicia sativa	Saat-Wicke	5,00
Medicago sativa	Luzerne	5,00
		20,00
Insgesamt		100,00

5 Einwohner

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bei einer durchschnittlichen Dichte der Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte, Einzelhaus 1-2 WE) mit etwa 45 - 50 Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 135 - 150 Personen geschaffen.

6 Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	4.377 m ²
Fläche der Wohnbaugrundstücke:	16.961 m ²
Grünflächen (öffentlich):	157 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	21.495 m²

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....
Thomas Binkert

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Vilzmann

.....
Bernhard Vilzmann

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Dipl.-Biol. im BDLA Hadatsch

.....
Herwig Hadatsch