Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Krähenstein-Ost“ in Pfaffenfang

Gemeinde Altenthann, Landkreis Regensburg

Planzeichen und Textteil

Inhaltsverzeichnis:

A) Festsetzungen durch Planzeichen
B) Hinweise durch Planzeichen
C) Festsetzungen durch Text
D) Grünordnerische Festsetzungen durch Text
E) Hinweise durch Text
F) Verkehrserschließung; Ver- und Entsorgung
G) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlage 1 Lageplan zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung M 1:1.000

Gemeinde Altenthann, vertr. d. 1. Bgm. Harald Herrmann
Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf/ Wörther Straße 5/ 93093 Donaustauf

Schreiner+Wild GbR
Landschaftsarchitektur & Landschaftsplanung/ Clermont-Ferrand-Alle 34/ 93049 Regensburg

E-Mail: office@laplan.eu/ Tel: 0941/ 3780 3580

....., den 2020

A) Festsetzungen durch Planzeichen

(siehe Planteil)

B) Hinweise durch Planzeichen

(siehe Planteil)

C) Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO, Parzellen Nrn. 1 bis 16

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO festgelegt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,33 (Parzellen Nrn. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14), 0,35 (Parzellen Nrn. 3, 16), 0,4 (Parzellen Nrn. 9, 13, 15) und 0,45 (Parzellen Nrn. 5, 7).
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) kann max. 0,45 (Parzellen Nrn. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14), 0,50 (Parzellen Nrn. 3, 16), 0,55 (Parzellen Nrn. 9, 13, 15) und 0,60 (Parzellen Nrn. 5, 7) betragen.
Zulässig ist max. eine Wohneinheit je Gebäude bei Einzelhausbebauung.
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

3 Bauweise

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Bebauung im Geltungsbereich, mit Ausnahme der Garagen, als offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4 Gestaltung des Hauptgebäudes

Gebäudegröße gemäß Plandarstellung: Länge 11,50 m, Breite 8,20 m
Folgender Haustyp ist für alle Parzellen 1 bis 16 zugelassen:
Bautyp : E+D
Dachform: Symmetrisches Satteldach
Dachneigung: 38° - 44°
Dachüberstand: Trauf- und Giebelseite max. 50 cm
Wandhöhe: max. 4 m über fertiger Gelände-OK

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die fertige Gelände-OK. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut an der Traufseite.
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Kollektorflächen sind Neigungsparallel zur Dachneigung auszuführen.
Dacheindeckung Wohngebäude: Kleinteilige Dachsteine in ziegelrot;
Dacheindeckung Garagen: Extensive Dachbegrünung, kleinteilige Dachsteine in ziegelrot oder Blecheindeckung aus Titanzink.

5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es ist mit entsprechenden Entwässerungseinrichtungen (Hofsinkkasten, Kastenrinne, o. ä.) sicherzustellen, dass von den Privatgrundstücken kein Niederschlagswasser auf öffentlichen Grund fließt.
Drainagen sind nicht zugelassen.

6 Garagen und Nebengebäude

Für alle Parzellen und für alle Nebengebäude, gelten die Bestimmungen der BayBO für eine Bebauung als Grenzbebauung.
Abweichend von der sonst im Baugebiet vorgesehenen „offenen Bauweise“ (vgl. § 22 Abs. 4 BauNVO) ist für Garagen eine abweichende Bauweise auf Grund des Grenzbaurechts für Garagen zulässig. Garagen und etwaige Nebengebäude sind mit Pultdach auszuführen. Pro WE sind 2 Stellplätze zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

7 Stauraum

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

8 Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese grundsätzlich sockellos auszuführen. Diese sind straßenseitig als Holzzäune oder Metallzäune mit senkrecht gerichteten Latten bzw. Stabgittern und einer maximalen Höhe von 1,20 m (gemessen ab Geländeoberkante bis Zaunfeldoberkante) zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Als Einfriedungen sind grundsätzlich auch Hecken gem. Teil D, Pkt. 5.3 zulässig. Diese sind durch regelmäßigen Schnitt auf eine max. Wuchshöhe von 2,00 m zu begrenzen.

9 Gestaltung des Geländes

Geländeabgrabungen und Geländeaufschüttungen sind auf den Grundstücken bis maximal 1,0 m gegenüber dem Urgelände zulässig.
Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Winkel von max. 45° vorzusehen. Stützmauern sind als Natursteinmauern bis max. 0,5 m Höhe und Breite zulässig.
Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

D) Grünordnerische Festsetzungen

1 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 190 m^3 anzulegen.

Das Regenrückhaltebecken ist mit Böschungen mit maximalem Steigungsverhältnis von 1:3 anzulegen.

Der Muldenbereich mit Böschungen ist mit standortgerechter Saatgutmischung regionalen Ursprungs (Ursprungsgebiet Nr. 19) zu begrünen. Durch 2-malige Mahd pro Jahr mit Schnittgutentfernung ab 15. Juni und 15. September ist dauerhaft die Entwicklung einer artenreichen Wiese sicher zu stellen.

Folgende Saatgutmischung ist zu verwenden:
„Frischwiese mit 30% Blumen und 70% Gräsern“

2 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf maximal 30 % der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig.
Die Grünflächen sind gem. Plandarstellung mit Bäumen der II. Wuchsordnung zu bepflanzen
- unter Verwendung der im Kap. 5.5 aufgeführten Pflanzliste.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Schutz vorhandener Vegetation

Vegetationsbestände, die an das Baugebiet angrenzen, sind während der Baumaßnahmen fachgerecht gegen Befahren und Ablagerungen zu schützen. Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:
a) DIN 18920 -– Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

3.2 Bodenschutz

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu getrennt lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzenflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915). Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

3.3 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind

- Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen,
- Wege und sonstige zu befestigende Flächen im Bereich der Grünflächen,
- Öffentliche Fußwege

mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.
Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem

mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (April 2005, Februar 2014 und August 2012, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.
Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in seitliche Grünflächen gewährleistet werden kann.

4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Bäume im Bereich von Straßenverkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Bäume I. Ordnung zu pflanzen - unter Verwendung der im Kap. 5.5 aufgeführten Pflanzliste.

4.2 Begrünung östlich der Parzellen 4, 6, 8

In der östlich an die Parzellen 4, 6, 8 anschließenden Grünfläche ist eine durchgehende Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind mit Reihenabstand von 120 cm, im Pflanzabstand von 140 cm und versetzt im Halbverband zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 – südostdeutsches Hügel- und Bergland - zu verwenden.
Es sind Bäume II. und III. Wuchsordnung und weitere Gehölze unter Verwendung der im Kap. 5.5 aufgeführten Pflanzliste vorzusehen.

Randliche Ansaaten sind mit einer Regiosaatgutmischung 15% Blumen und 85% Gräsern, des Ursprungsgebietes Nr. 19 durchzuführen.

4.3 Begrünung von Baugrundstücken

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume - Privatgärten
Je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind Bäume II. und / oder III. zu pflanzen - unter Verwendung der im Kap. 5.5 aufgeführten Pflanzliste.

Gehölze – Privatgärten
Generell sind Gehölze der im Kap. 5.5 aufgeführten Pflanzliste zulässig und standortangepasste Arten, die im mitteleuropäischen Raum heimisch sind.

Für geschnittene Hecken zur Einfriedung ist jeweils eine Art aus folgender Liste zu verwenden:
Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rot-Buche

4.4 Interne Kompensationsflächen

Um den Eingriff ausgleichen zu können, ist laut Teil G eine Fläche von insgesamt **2.945 m²** notwendig, auf der ein 100%-iger Ausgleich erfolgen kann.

Der Ausgleich erfolgt gemäß Plandarstellung auf internen Flächen - als mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünung. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert erläutert.

4.5 Pflanzenlisten

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x v mDb, StU 16/18 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsordnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Tilia cordata ‘Greenspire’	Winter-Linde ‘Greenspire’	I.
Acer campestre	Feld-Ahorn	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Salix caprea	Sal-Weide	III.
Malus domestica ‘Kaiser Wilhelm’	Apfel ‘Wilhelm Kaiser’	III.
Malus domestica ‘Fromm’s Goldrenette’	Apfel ‘Fromm’s Goldrenette’	III.
Prunus domestica ‘Katinka’	Zwetschge ‘Katinka’	III.
Pyrus communis ‘Gute Graue’	Birne ‘Gute Graue’	III.

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. h 100-150 cm, autochthoner Herkunft aus dem Vorkommensgebiet Nr. 3 – südostdeutsches Hügel- und Bergland:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

E) Hinweise durch Text

1 Regenwasserrückhaltung

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Dach- oder versiegelten Flächen soll über Zisternen erfolgen. Jede Parzelle soll eine Regenrückhaltung (z. B. Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m³ mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung erhalten. Das zurückgehaltene Wasser soll für die Gartenbewässerung verwendet werden.

2 Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung erfolgt nach Möglichkeit im Freispiegel. Auf Grund der Hanglage des Baugebietes ist bei Grundstücken die unter Straßenniveau liegen, nicht gewährleistet, dass der Keller mittels Freispiegelleitung entwässert werden kann. Bei Bedarf ist eine Hebeanlage zu installieren.
Alle unterhalb der Rückstauebene liegenden Abläufe für Schmutz- oder Regenwasser sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Rückstau zu sichern.

3 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen daher mit zwischenzeitlichem Auftreten von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen rechnen.

4 Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Funde und Fundstellen sind zu sichern, der Bau ist bis auf Widerruf einzustellen.

5 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse erfolgen über Erdkabel.
Bei allen Erdarbeiten ist der zuständige Netzbetreiber Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen.
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen im waagrechten Abstand von 2,5 m oder in geringerem Abstand zu Erdkabeln geplant werden, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) vorzusehen.

6 Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung ist aktuell nicht vorgesehen und ist nur bei Bedarf zu veranlassen.

7 Bodengutachten

Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor und ist bei Bedarf noch zu veranlassen.

F) Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen geplanten Abzweig von der Straße „Am Sandweg“. Dieser führt in das neue Baugebiet bis zu einem Wendehammer. Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t ist bei der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sicherzustellen.
Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserzweckverband Regensburg Süd sichergestellt.
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird durch Anschluss an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenthann gesichert.
Die Stromversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes des Netzbetreibers Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt werden.
Die Abfallsammlung und –entsorgung erfolgt im üblichen Rahmen auf Landkreisebene.
Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Stromversorgung erstellt.

G) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (BayNatSchG, Teil 2 Landschaftsplanung, Art. 4 Abs. 2).
§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Landschaftsbild

Das zukünftige Baugebiet „Krähenstein -Ost“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pfaffenfang auf einem nach Südwesten hin abfallenden Hang auf einer Höhe von 559,5 bis 533,5 m üNN. Westlich und südlich des geplanten Baugebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nord-Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an, die zum Teil vom Geltungsbereich umschlossen wird. Der ca. 30- bis 40-jährige Baumbestand des angrenzenden Privatgrundstücks und ein ca. 10 Jahre alter, teilweise verbrachter Gehölzaufwuchs im Osten stellen die einzigen naturnahen Grünstrukturen im Geltungsbereich dar. Die topographische Lage ermöglicht einen weiten Blick in Richtung Süd-Westen bis nach Bernhardwald über sanfte Hügel des Falkensteiner Vorwaldes.

2.2 Eingriffsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 15.845 m². Nach Abzug der zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen sowie der Eingrünung im Westen des Baugebiets mit etwa 4.630 m² Fläche und der bereits versiegelten Flächen mit 86 m^2 ergibt sich ein Eingriffsbereich der Größe von 11.129 m².

Abb. 4: Der Eingriffsbereich zum BP „Krähenstein - Ost“ in Pfaffenfang mit Blick nach Osten

Folgende Vegetationsstrukturen befinden sich im Eingriffsbereich bzw. angrenzend und sind im Eingriffsschema dargestellt:
Eine Geländebegehung fand am 07.04.2020 statt.

Grünlandfläche
Der Großteil des Planungsgebiet wird momentan als Grünland extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gehölze an der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs
In Nord-Ost-Richtung befindet sich eine kleine Aufforstungsfläche, die nicht älter als 10 Jahre alt ist. Die Aufforstungsfläche besteht vor allem aus Eichen, Ahornen, Wild-Kirschen, Kastanien, Birke, Weißdorn, Schlehen.

Brachfläche an der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs
Die Fläche im Nord-Ost, die an die Aufforstungsflächen grenzt, ist ca. seit 5 Jahren brach gefallen.

3 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Im Eingriffsbereich befinden sich zum größten Teil landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie eine verbrachte Aufforstungsfläche. In dem direkt angrenzenden Privatgarten befindet sich ein bis ca. 50 Jahre alter Baumbestand.

In den benachbarten Bereichen, nach Westen hin, befinden sich in einer Entfernung von ca. 110 m beidseitig entlang der Altenthanner Straße Baum-Strauch-Hecken, die als Biotop (Nr. 6839-0097-033) „Gehölzstruktur um Pfaffenfang“ amtlich kartiert ist.

Weitere Biotopstrukturen sind in einer Entfernung von 240 m südlich des Eingriffsbereichs zu finden. Hier handelt es sich um „Vegetation an den linksseitigen Zuflüssen des Sulzbaches“ (Biotop Nr. 6839-0100-002).

Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Die Einstufung erfolgt nach dem

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003 gemäß Listen 1a, 1b, 1c):

Schutzgut	Einstufung	
Arten und Lebensräume	Kategorie I (oben):	Extensiv genutzte Grünlandflächen Gehölze (< 10 Jahre alt) Brachflächen (< 5 Jahre alt)
Boden	Kategorie II (unten):	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs – landwirtschaftliche Nutzflächen
Wasser	Kategorie II (unten):	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie II (unten):	Gut durchlüftetes Gebiet im Einflussbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie II (unten):	Bisherige Ortsrandbereiche mit teilweise angrenzenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung der Eingriffsbereiche in folgende Kategorie:

→ Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) im Planungsgebiet

4 Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

4.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Vorgesehen ist nur eine Bauweise, für die folgende mittlere Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt sind:

- Einfamilienhäuser GRZ = 0,35

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist somit dem Eingriffstyp B (= Fläche mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

4.2 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Der Kompensationsfaktor wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt und aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren:

- Baumpflanzungen im Straßenbereich
- Direktversickerung auf Privatgrundstücken (Zisternen)
- Baumpflanzung im Platzbereich mit linearer Grünstruktur
- Anlage von Baum-Strauch-Hecke im Böschungsbereich zum Nachbargrundstück

4.3 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gemäß Kap. 2.2 beträgt der Eingriffsbereich 11.129 m².

Gebiet nach Kategorie und Eingriffstyp	zugrunde-gelegter Kompen-sationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Kategorie I, mittlerer Wert, Typ B (Extensivgrünland)	0,25	10.046 m²	2.512 m²
Kategorie I, mittlerer Wert, Typ B (Gehölze < 10 Jahre)	0,4	936 m^2	374 m^2
Kategorie I, mittlerer Wert, Typ B (Brachfläche < 5 Jahre)	0,4	147 m^2	59 m^2
Summe		**11.129 m^2**	**2.945 m^2**

Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt **2.945 m²**.

Der gesamte Ausgleichsbedarfs wird intern in Form einer fünf bis sieben Meter breiten öffentlichen Ortsrandeingrünung mit Wildgehölzhecken, Einzelbaumpflanzungen und naturnahen Saumbereichen mit feuchten Senken auf den Flurstücken Nr. 155, 155/1 und 155/3, Gemarkung Pfaffenfang, erbracht.