

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KINDERHAUS



GEMEINDE

HASELBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

MITTERFELS

LANDKREIS

STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3 - 4
C Satzung	5
D Begründung	6 - 34
E Anlagen	35 - 42

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 15.11.2023
ENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 04.12.2023
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN , DEN 20.03.2024

Fachplanung für Grünordnung

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 30.11.2023 die Durchführung des Bebauungsplanes „Kinderhaus“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Bekanntmachung im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer des Erörterungstermins wurden am im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Gemeinderat hat am die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Satzungsentwurfes beschlossen.

5. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut von bis ausgelegt.

Ort und Dauer der wurden am im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von bis] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungsplan „Kinderhaus“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am im Gemeindeboten Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels in der Presse sowie auf der Website ortsüblich bekannt gemacht.

C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Gemeinde Haselbach folgende Aufstellung beschlossen:

Bebauungsplan „Kinderhaus“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummer 45/7 (T), 48/3 (T), 49 und 51 der Gemarkung Haselbach bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 04.12.2023. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude _ Kindergarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

vgl. Abschnitt D _ Seite 9 - 16

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haselbach, den

Gemeinde Haselbach

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Dr. Simon Haas

D BEGRÜNDUNG

I	Zeichenerklärung für die planliche Festsetzung	Seite	7 - 8
II	Textliche Festsetzung	Seite	9 - 16
III	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite	17
IV	Hinweise zum Bebauungsplan	Seite	18
V	Erläuterung		
	1. Planrechtliche Voraussetzung	Seite	19
	2. Lage und Größe des Baugrundstückes	Seite	19
	3. Verkehr	Seite	20
	4. Ver- und Entsorgung	Seite	20
	5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite	21 - 25
	6. Umweltbericht	Seite	26 - 34
	7. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes	Seite	34

I ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1.  Flächen für den Gemeinbedarf

1.2.  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen _
Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. Grundflächenzahl

0.4

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

2.2. Geschossflächenzahl

0.8

Max. zulässige Geschossflächenzahl
lt. Definition § 20 BauNVO

2.3. Höhe der baulichen Anlagen





WH 8,5

Max. zulässige Wandhöhe.
Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers : 8,5 m


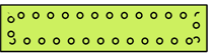



3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen :

3.1.  Baugrenze




4. Verkehrsflächen :

- 4.1.  öffentliche Fußwege / Gehwege
- 4.2.  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fläche für Kfz-Stellplätze
- 4.4.  Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünflächen :

- 5.1.  Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Grundstücken
- 5.2.  Ortsrandeingrünung s. textl. Festsetzungen Nr. 2.5
- 5.3.  Ausgleichsfläche, Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft s. Anlage 7 und textliche
Festsetzungen Nr. 3
- 5.4.  Pflanzgebot für Obstbäume s. textliche Festsetzungen
Nr. 3
- 5.5.  Zu pflanzender Laubbaum s. textliche Festsetzungen
Nr. 2.2

6. Sonstige planliche Festsetzungen :

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes
- 6.2.  Fläche für Kfz-Stellplätze
- 6.3.  Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze

II TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauBG und Art. 81 BauBO)

1.1. Hauptgebäude

Hauptgebäude als länglichrechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke.

1.2. Nebengebäude

Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesen anzupassen.

1.3. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe von 8,5 m an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut, lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

1.4. Dachdeckung

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein naturrot, grau sowie Foliendächer mit Gründach sowie Kiesbedeckung.

1.5. Außenwände

Außenwände und Fassaden sind zu proportionieren und zu gliedern.

Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.

Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung.

Das Material des Daches ist in die Abstimmung mit einzubeziehen.

1.6. Abstandsflächen

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten.
Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs.1a und § 200a BauGB.

2.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

2.2.1. Zu pflanzende Laubbäume

Zu pflanzender Laubbaum auf öffentlichen Flächen. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste unter Pkt. 2.10 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

2.2.2. Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc. dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten.

2.2.3. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme.

2.2.4. Pflege öffentlicher Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

2.2.5. Freiflächengestaltungsplan

Für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen und die Gestaltung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.3. Flächenbefestigungen

Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind je nach Nutzungsart z.B. wasserdurchlässige natur- oder Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

2.4. Baumpflanzungen zur Durchgrünung

Pro vollendeter 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Gehölzartenliste gem. Pkt. 2.10 zu pflanzen. Pflanzstandorte von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Befahren zu sichern. Die Baumstandorte sind von geplanten Leitungstrassen freizuhalten.

2.5. Ortsrandeingrünung

Entlang der Ostgrenze sind gemäß Planzeichen auf mindestens 70 % der Grenzlänge standortgerechte heimische Sträucher der Liste lt. textlicher Festsetzung 2.10 zu pflanzen. Pflanzung mindestens einreihig, Pflanzabstand 1,50 m.

Alternativ können Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) gepflanzt werden, Pflanzabstand mind. 10 m, max. 12 m. Regionale und standortgeeignete Sorten (vgl. Liste „regionaltypische Obstsorten im Vorderen Bayerischen Wald“ der Kreisfachberatung Straubing-Bogen).

2.6. Erhalt und Pflege der Gehölzpflanzungen

Sämtliche nach planlichen oder textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ein Kronenrückschnitt und eine Einkürzung des Leittriebes sind unzulässig.

Hinweis: Schnittmaßnahmen dürfen nur von 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden.

2.7. Nicht zulässige Gehölze und Bepflanzungen

Geschnittene Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten bzw. Sorten mit kugel- oder säulenförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.

Für sämtliche Bepflanzungen der Außenanlagen der Kindertagesstätte sind die DGUV Information 202-023 „Giftpflanzen – Beschauen, nicht kauen!“ (Ausgabe November 2006) zu beachten.

2.8. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens (jeweils in der darauffolgenden Pflanzperiode) nach Bezugsfertigkeit künftig zu errichtender Gebäude auszuführen (maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme).

2.9. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Insekten schonende Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung: warmweißes Lichtspektrum ohne UV-Anteil, max. 3000 Kelvin). Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlenden Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung soll die Beleuchtung auf das erforderliche Maß beschränkt und die Lichtpunkthöhe möglichst niedrig gewählt werden.

2.10. Gehölzartenlisten

Liste Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Die Pflanzen müssen Baumschulqualität entsprechen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Heimische Gehölze:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

sowie sog. Klimawandeltolerante Arten:

Acer opalum	-	Italienischer Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französischer Ahorn
Celtis australis	-	Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia	-	Hopfenbuche
Zelkova serrata	-	Zelkove

Liste Sträucher

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Herkunftsgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig. Baumschulqualität, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus leavigata	-	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa majalis	-	Zimtrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

2.11. Einfriedungen

Zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum für Schnee von mindestens 1,0 m freizuhalten.

Einfriedungen sind nur als

>Zäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,50 m. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen.

>Hecken aus heimischen Laubgehölzen (gemäß Textliche Festsetzung Ziff. 2.10).

2.12. Geländemodellierung / Aufschüttungen

Veränderung der natürlichen Geländeoberflächen durch Abgraben oder Aufschüttungen über Höhe = 3,50 m nicht zulässig.

Die Errichtung technischer Böschungsbefestigungen (z.B. Betonmauern, etc.) im Bereich des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens sind zulässig. Alternativ können gebietstypische Natursteine zur Böschungssicherung verwendet werden.

2.13. Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 48/3 der Gemarkung Haselbach, innerhalb des Bebauungsplanumgriffs erbracht. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen eine Fläche von 1.015 m².

Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese auf mäßig artenreicher Mähwiese (BNT 432)

Maßnahmen:

Wiesenfläche: Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren durch eine 3- bis 4-malige Mahd auszuhagern. Im Anschluss ist die Fläche grob zu eggen und eine flächige Untersaat mit autochthonem Regio- Saatgut für Frischwiese (Produktionsraum 5 Südost- und Ostdeutsches Bergland) für das Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald durchzuführen. Es darf ausschließlich zertifiziertes Saatgut ausgebracht werden. Die Saatguteignung ist vor dem Ausbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Obstgehölze: Pro Planzeichen ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Pflege:

Wiesenfläche: Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd zweimal pro Jahr. Schnittzeiträume:

1. Schnitt: nicht vor dem 15. Juni des Jahres bis zum 01. Juli
2. Schnitt: ab dem 1. September bis 15. September

Das Mähgut ist abzufahren und zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Obstgehölze: In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen (Drahtthuse am Stamm). Der Wurzelballen ist bei der Pflanzung mit unverzinktem Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Auf der Fläche sind zwei Ansitzstangen für Greifvögel zu errichten, die die Wipfel der Obstbäume um mind. 1 m überragen. Eine Stammkalkung ist unzulässig. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist unzulässig.

Sonstige Maßnahmen:

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist durch dauerhafte, gut sichtbare Markierungen (z.B. farbige Metall- oder Eichenpfosten) kenntlich zu machen. Für die Flächen ist nach 8 Jahren ein Monitoring, um zu überprüfen, ob das Erreichen des Zielzustandes möglich ist, durchzuführen. Falls festgestellt wird, dass der Zielzustand nicht erreicht werden kann, sind die Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend anzupassen.

Hinweis: Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Emissionen, Steinschlag und Staub entstehen, die entschädigungslos zu dulden sind. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den des Kindergartens benachbarten Flächen zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Die Entfernung von Gehölzern darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. innerhalb des Zeitraums von 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

4. Lärmschutz

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Emissionskonflikte sind, soweit erforderlich, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

Schalltechnischer Hinweis:

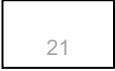
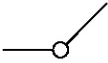
Gute Hörsamkeit ist eine entscheidende Voraussetzung für das Erlernen der Muttersprache sowie pädagogischen Erfolg. Gerade bei Kleinkindern sind somit auch Freiflächen wichtige Orte für die Kommunikation. Das Bayerische Landesamt für Umwelt empfiehlt einen maximalen Pegel von 55 dB(A) zum Schutz der frühkindlichen Sprachentwicklung.

5. Landwirtschaft

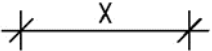
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten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

III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Bestehende Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

- 1.1.  Vorhandene Gebäude
- 1.2.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.3. 49 Vorhandene Flurstücksnummern

2. Geplante Anlagen

- 2.1.  Maßangabe

IV HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planunterlagen

Nur der Originalplan des Büros SSP Planung GmbH ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Gemeinde Haselbach.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

V ERLÄUTERUNG

1 Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat hat am 30.11.2023 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Kinderhaus“ aufzustellen.
Ferner beschließt der Gemeinderat, die vorliegenden Entwurfsunterlagen zu billigen und die Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Mitterfels mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beauftragen.

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes :

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird parallel im Bereich des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 10 geändert. Diese Änderung wurde in der Sitzung vom vom Stadtrat beschlossen.

Hierbei wird das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA) in Fläche für den Gemeinbedarf und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen umgewandelt.

2 Lage und Größe des Baugrundstücks

Das Planungsgebiet liegt nord-westlich des Zentrums der Gemeinde Haselbach. Die Entfernung zum Stadtkern von Haselbach beträgt ca. 500 m. Es erstreckt sich auf die Flurnummer 45 (T), 48/3 (T), 49 und 51 der Gemarkung Haselbach.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Schulstraße und darüber hinaus über die Grundschule sowie bestehender Wohnbebauung.

Im Westen: Durch den Friedhof sowie landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Osten: Das unbebaute Allgemeine Wohngebiet (WA) wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Im Süden: Durch einen bestehenden Bachlauf und darüber hinaus über Waldfläche.

Das Planungsgebiet ist ca. 1,0 ha groß und ist nach Süd/Westen geneigt.

3 Verkehr

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung :

Das Planungsgebiet wird über die Schulstraße erschlossen.

3.2 Fußläufige Erschließung :

Entlang der Schulstraße verläuft ein bestehender Gehweg.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgung der Gemeinde Haselbach.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die mechanisch - biologische Kläranlage der Gemeinde Haselbach angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

4.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

4.4 Müllbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Straubing Stadt-Land" (ZAW).

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

5.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

5.1.1. Bestand

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend wasserundurchlässig befestigt (Straße, Gehweg- Asphalt; Fahrspuren Parkplatz- Betonpflaster) die Parkstände des bereits bestehenden Parkplatzes des Friedhofes sind wasserundurchlässig mit Rasenfugenpflaster befestigt. Bei den angrenzenden Grünflächen handelt es sich um intensiv gepflegte Grünflächen als Parkplatzeingrünung, sowie straßenbegleitend entlang der Schulstraße eine Reihe aus Obstgehölzen (Birnen).

Die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche wird intensiv genutzt. Der Vegetationsbestand auf der einzubeziehenden Fläche wurde am 19.09.2023 erfasst. Derzeit stellt sich der Bewuchs der Fläche als Zwischenbegrünung mit Weidelgras-Monokulturbestand (*Lolium perenne*) dar. Der Geltungsbereich ist von Norden nach Süden geneigt. Im Süden schließen an die Ackerfläche im feuchten Umfeld des bestehenden Bachlaufs „Pfarrgraben“ (Auslauf der bestehenden Stillgewässer im Südwesten- außerhalb der Bearbeitungsfläche) flächige Schilf- Landröhricht Bestände an. Im Anschluss folgen im Süden Waldflächen (überwiegend Fichtenbestand).

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Der Gehweg sowie die Fahrbahn und Zufahrt der Stellplätze sind vollständig versiegelt (Biotop- und Nutzungstyp (BNT) V11), daher beträgt der Biotopwert 0 Wertpunkte. Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Pflaster befestigt und sind damit dem BNT V32 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 1 (geringer Wert).

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind dem BNT V51 zuzuordnen, der Biotopwert beträgt 3 Wertpunkte (geringer Wert), die parallel zur Schulstraße verlaufende Obstbaumreihe wird dem BNT 312 zugeordnet und mit einem Biotopwert von 9 Wertpunkten berücksichtigt (mittlerer Wert).

Der Bestand der Eingriffsfläche ist als intensiv genutzte Ackerfläche dem BNT A11 zuzuordnen. Der Biotopwert des Ausgangszustandes beträgt 2 Wertpunkte (geringer Wert).

Im Osten des Umgriffs befindet sich außerdem ein bestehender Grünweg (BNT V332) mit einem geringen Biotopwert von 3 Wertpunkten und ein schmaler Streifen des im weiteren Verlauf im Westen angrenzenden Intensivgrünlands. Dieses wird dem BNT G11 zugeordnet und ebenfalls mit einem Biotopwert von 3 Wertpunkten bewertet.

5.1.2. Eingriffsschwere

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die für den Neubau des Kinderhauses mit ihren Erschließungs- und Gartenflächen notwendigen Teilflächen der Flurnummern 48/3 und 49 (Gemarkung Haselbach) heranzuziehen. Auf Teilflächen der Flurnummer 51 auf der sich der bestehende Parkplatz befindet wird kein Eingriff bewertet, da dieser in seiner bisherigen Form erhalten bleiben soll. In die Feuchtfächen entlang des „Pfarrgrabens“, sowie den südlichen Waldflächen wird nicht eingegriffen. Sie bleiben in ihrer bisherigen Form durch das Vorhaben unberührt und werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffsflächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung:

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der Ackerflächen (BNT A11) ist mit 2 Wertpunkten gemäß Leitfadens zur Eingriffsregelung ebenfalls von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Eingriff auf dieser Fläche umfasst 6.144 m². Die Flächen sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfadens mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen.

Der Biotopwert des Ausgangszustandes der Verkehrsflächen (BNT G11, V332 und BNT V51) ist gemäß Leitfadens zur Eingriffsregelung von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Spanne 1-5 Wertpunkte). Die Flächen im Gesamtumfang von 441 m² sind für die Eingriffsermittlung daher gemäß Leitfadens mit pauschal 3 Wertpunkten anzusetzen.

Eingriffsflächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung:

Die straßenbegleitende Obstbaumreihe (BNT 312) muss bei Umsetzung der Planung gerodet werden. Mit einem Biotopwert von 9 Wertpunkten ist sie gemäß Leitfadens zur Eingriffsregelung von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Als Eingriffsfläche werden die Kronentraufen mit 31 m² angesetzt.

Beeinträchtigungsfaktoren:

Bei den Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 heranzuziehen.

Als Beeinträchtigungsfaktor wird bei den festgesetzten Verkehrsflächen ein Faktor von 0,8 angesetzt, da keine vollständige Überbauung erfolgt und der straßenbegleitende Grünstreifen (Kurzzeitstellplätze- Schulstraße) nur weiter nach Süden verlagert und wieder hergestellt wird.

Für die vollständige Rodung ist der Beeinträchtigungsfaktor für die Bäume mit 1,0 anzusetzen.

5.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	5.990	3	0,4	7.188
	456	3	0,8	1.094
mittel	31	8	1	248
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				8.530
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung 2.3	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				8.104

5.2. Kompensationsfläche

Die naturschutzfachliche Kompensation wird in unmittelbarem Anschluss an den Eingriffsbereich innerhalb des Planungsumgriffs auf einer Teilfläche der Flurnummer 48/3, Gemarkung Haselbach, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 1.015 m² erbracht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche der intensiv genutzten artenarmen Ackerfläche. Zur Kompensation soll die Fläche zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung (BNT 432 LRT 6510) entwickelt werden. Hierfür ist die Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen vorgesehen.

Die bisher artenarmen, intensiv genutzten Ackerflächen werden durch Aushagerung durch Mahd in den ersten 5 Jahren (3- bis 4-malige Mahd pro Jahr, inkl. Mähgutabfuhr und anschließender Neuansaat einer autochthonen Wiesenmischung zum extensiv genutzten Grünland umstrukturiert. Der Unterlass jeglicher Düngung und eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr soll die Extensivierung und Aushagerung die Pflanzen für magere Standorte fördern, um das Entwicklungsziel zu erreichen.

5.2.1 Maßnahmen Obstbäume

Pflanzung von Obstbäumen

Pro Planzeichen im Lageplan ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mindestens 10 m. Gesamtzahl 10 Stück. Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

Apfel:

Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

Birne:

Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern

Kirsche:

Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

Maßnahmen bei Pflanzung

Einbau von ausreichend groß dimensionierten unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtrosen als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb der Fläche sind zwei Anstanzstange für Greifvögel zu errichten, die ca. 1 m höher ist als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

5.2.2 Maßnahmen Wiesenflächen

Pflege der Wiesenflächen durch zweimalige Mahd

Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren 3-4 mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Nach der Neuansaat sind die Wiesenflächen zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.
2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

Abgrenzung der Ausgleichsflächen

Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen ist durch gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen. Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

5.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	1.015	8	0	8.120
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										8.120
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			8.120							
Summe Ausgleichsbedarf			8.104							
Differenz			16							

6 UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt bzw. jeder Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden." "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

6.1 Inhalt und Ziele

In der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2023 wurde der Neubau des Kinderhauses vorgestellt. Geplant ist dabei die Errichtung eines neuen Kindergartens mit 3 Kindergartengruppen Ü3, 3 Kindergartengruppen U3 und einer Hortgruppe.

Das Vorhaben befindet sich in Randlage der Ortschaft Haselbach, vis a vis des Grundschulareals. Der Standort für einen neuen Kindergarten mit Hort bietet sich daher besonders an dieser Stelle im Gemeindegebiet an.

Da es sich derzeit um ein ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, bedarf es eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes.

In den Geltungsbereich soll auch ein bestehender Parkplatz mit aufgenommen werden.

Mit der Ausweisung für Flächen für den Gemeinbedarf wird der hohe Bedarf an Erweiterungsfläche für Kindergarten gedeckt. Der bestehende Kindergarten kann entsprechend der derzeitigen Entwicklung in das neue Kinderhaus in ein zeitgemäßes Gebäude umziehen.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung.

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

▪ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: Auf dem Flurstücken 48/3 (T) und 49 in Haselbach soll ein Kindergarten ausgewiesen werden. Die Bebauungsfläche soll bauplanungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf eingestuft werden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine bestehende Wohnbebauung sowie die Grundschule mit Einfachturnhalle.

Im Westen der bestehende Friedhof.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Haselbach und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird laut Aussage der Gemeinde Haselbach mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zugeführt.

Regenwasser ist soweit möglich, auf dem Grundstück z.B. durch Rigolen versickern zu lassen.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und untergeordnete Wegeflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 40%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt bzw. auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Im Laufe des Bauleitverfahrens können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

▪ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der geplanten Fläche für Gemeinbedarf sind aufgrund der Hanglage mäßige Bodenbewegungen zu erwarten.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 3,50 m Höhe sind zugelassen.
Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben.

Es wird vermutet, dass die bei uns üblichen Bodenverhältnisse aus einer sandig schluffigen Bodenschicht sowie im Untergrund brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten sind.

Es liegen der Gemeinde Haselbach keine Kenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird nur wenig Fläche verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

▪ Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Ortschaft Haselbach und grenzt an eine bestehende Wohnbebauung, die Grundschule und den Friedhof. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Neuausweisung von Baufläche, mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit aus der Ferne ist insgesamt eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommen (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Kriechtiere und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die bestehenden zu rodenden Obstgehölze entlang der Straße weisen keine potentiellen Habitatstrukturen auf. Die angrenzenden Waldflächen im Süden sowie die Hecken und Gartenbereiche am Ortsrand von Haselbach (außerhalb des Untersuchungsgebiets) sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum nur am Rande des Plangebiet vorhanden. Der Lebensraum ist nicht unmittelbar betroffen.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatkauz, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

	Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänse-säger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Freispielflächen des Kindergartens entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten,	Mit den Gehölzen und

	Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Freispielflächen des Kindergartens entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Freispielflächen des Kindergartens entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Kriechtiere/ Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitats	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Fläche mit ungünstiger Besonnung. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Fläche mit ungünstiger Besonnung (Waldrand), unstrukturierte Wiesenflächen. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

▪ Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von 40% führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.

Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

▪ Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

▪ Schutzgut Erholung

Das Schutzgut Erholung wird hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar.

Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind vorhanden. Das Schutzgut Erholung wird durch die Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf nicht beeinträchtigt.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Das Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten. Eine Entwicklung von Wohnbausiedlung würde sich dennoch vorerst in naher Zukunft auf dem Planungsgebiet erstrecken.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2 bis 2.13).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Die Ausweisung neuer Flächen für Gemeinbedarf scheiterte jedoch immer wieder an nicht ausreichend vorhandener Infrastruktur, bewegter Topografie und nicht vorhandener Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle sprechen die gute Verkehrs-anbindung sowie die Nähe zur Grundschule.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aller Voraussicht nach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann ist der gewählte Standort für einen Waldkindergarten und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

6.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.6.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Gemeinde Haselbach durchgeführt.

6.6.2 Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Gemeinde Haselbach auf der Fläche des geplanten Kindergartens durchgeführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellen die Fläche für Gemeindebedarf eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	hoch	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter	-	-	keine
Erholung	-	-	keine

7 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Wegen der aktuellen Wirtschaftslage und den damit verbundenen Zuwanderungen von jungen Familien steigt die Nachfrage an Kindergartenplätzen in Haselbach stetig an.

Da die räumlichen Kapazitäten am bestehenden Schul- und Kindergartengelände beschränkt sind, ist es erforderlich, für den Neubau von Kindergärten zusätzliche Flächen auszuweisen.

Die Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf für Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen knüpft direkt an die bestehende Grundschule an.

Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Grundstücke sicherstellen.

Für die Bewohner, Kinder des Baugebietes soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum geschaffen werden.

E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite	36
02	Lageplan M = 1 : 1 000	Seite	37
03	Luffoto M = 1 : 2 500	Seite	38
04	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	Seite	39
05	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung _ Bestand M = 1 000	Seite	40
06	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung _ Eingriffsfläche = 1 000	Seite	41
07	Planzeichnung M = 1 : 1000	Seite	42

ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 2 500
mit Hinweis auf Plangebiet



ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



ANLAGE 3

Auszug Luffoto M 1 : 2 500

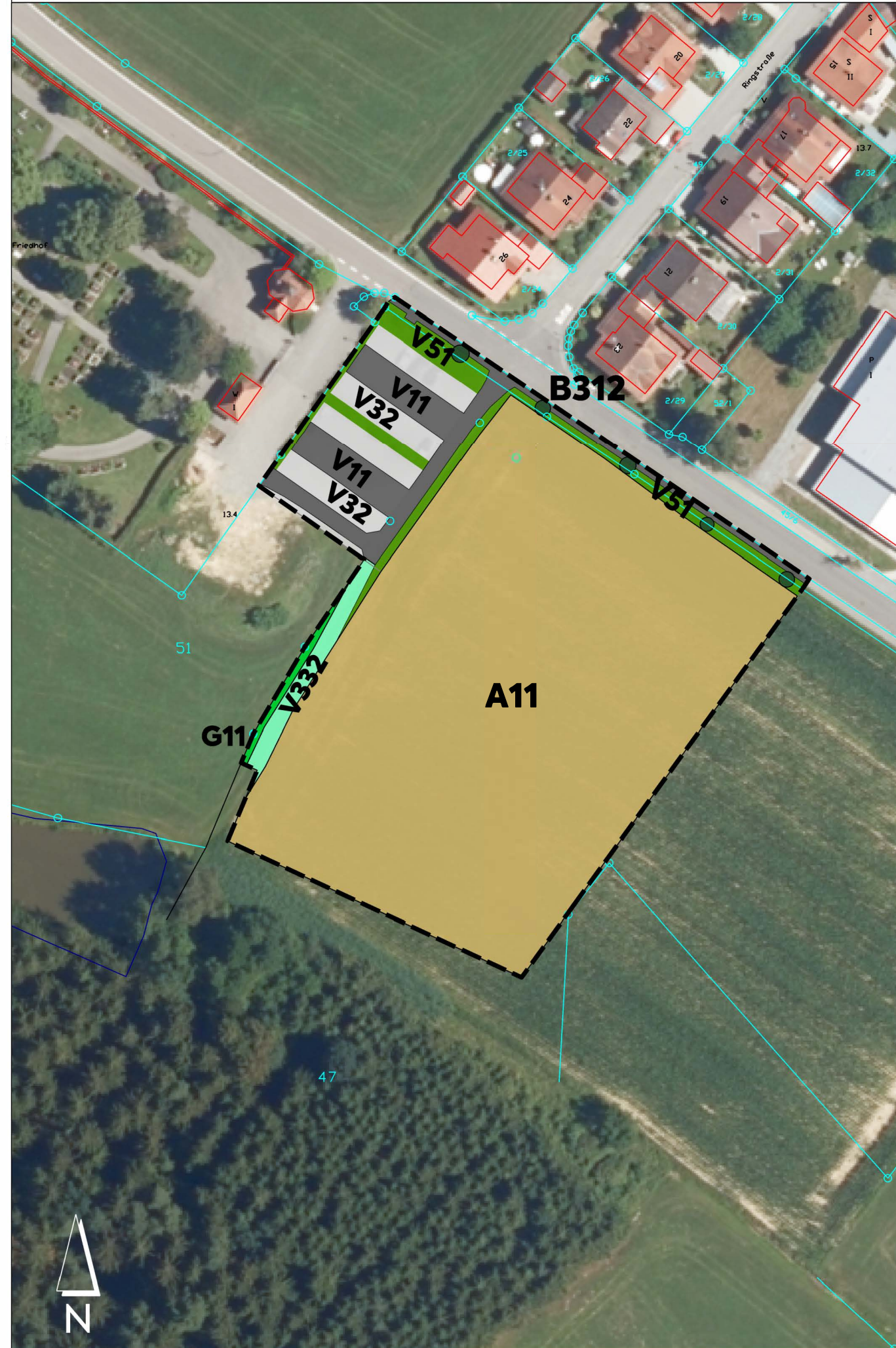


ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan



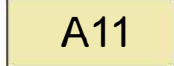



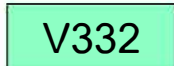
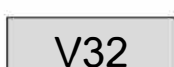

ANLAGE 5 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus" Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Flächennutzung Bestand



LEGENDE

 Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus"

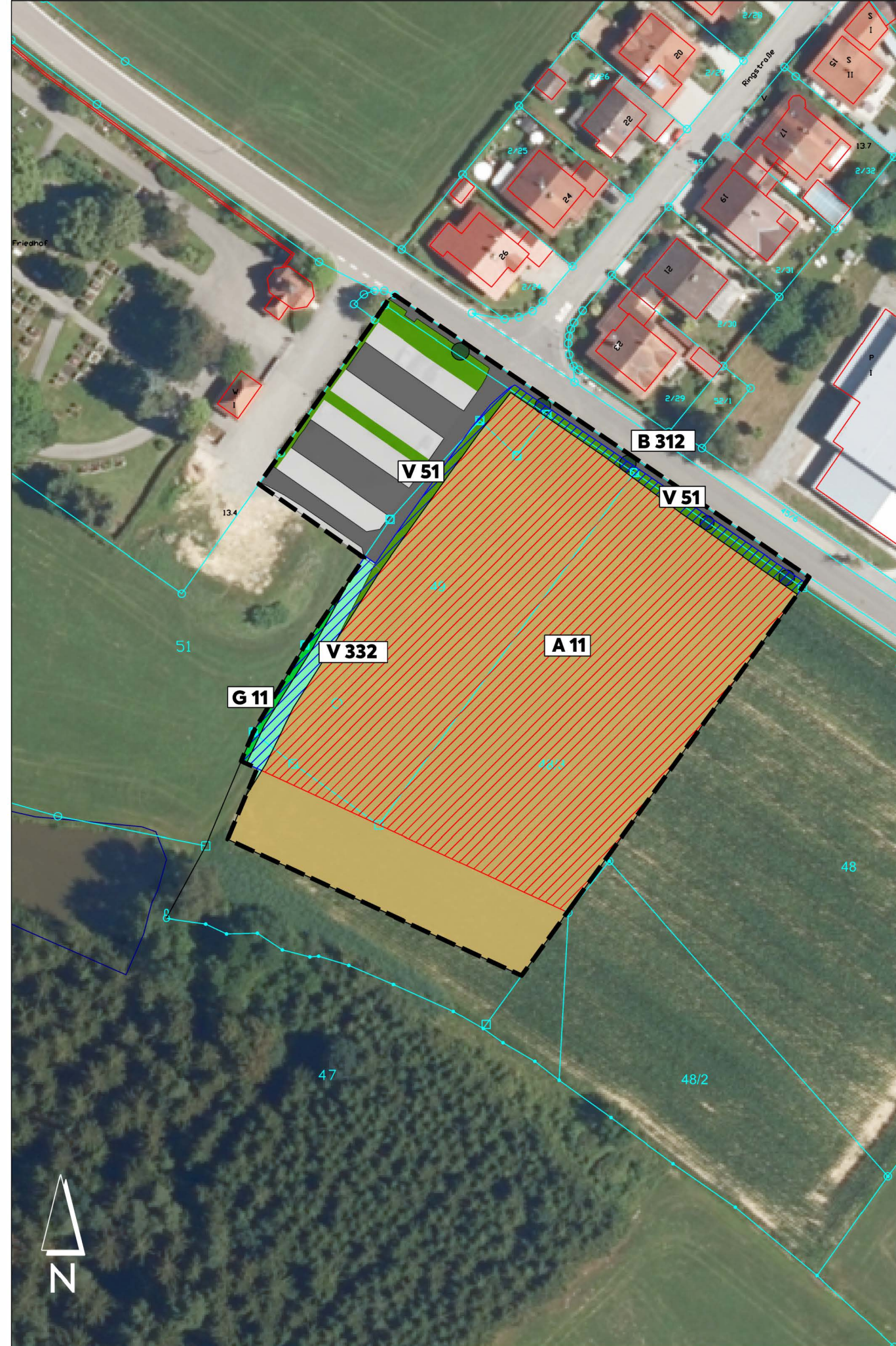
Flächennutzung Bestand

-  **A11** Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet ohne Segetalvegetation. Biotop- / Nutzungstyp **A11** gem. Biotopwertliste BayKompV
-  **B312** Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Obst- und Nussbäume, Kopfbäume und Alleen)- mittlere Ausprägung. Biotop- / Nutzungstyp **B 312** gem. Biotopwertliste BayKompV.
-  **G11** Intensivgrünland (genutzt) inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland. Biotop- / Nutzungstyp **G11** gem. Biotopwertliste BayKompV
-  **V51** Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. Straßenbegleitgrün, auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) Biotop- / Nutzungstyp **V51** gem. Biotopwertliste BayKompV
-  **V332** Rad- / Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt, bewachsen (Grünwege) Biotop- / Nutzungstyp **V332** gem. Biotopwertliste BayKompV
-  **V32** Rad- / Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), befestigt, mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke) Biotop- / Nutzungstyp **V32** gem. Biotopwertliste BayKompV
-  **V11** Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke). Biotop- / Nutzungstyp **V11** gem. Biotopwertliste BayKompV


mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlentweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER GOP.1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haselbach Bebauungs- und Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus"	PROJEKTNUMMER 2023-66
BAUHERR Gemeinde Haselbach VG Mitterfels Burgstraße 1 94360 Mitterfels	BAUABSCHNITT -
DARSTELLUNG ANLAGE 1 zur Eingriffsregelung Flächennutzung Bestand	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
BEARBEITET cg/al	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
GEZEICHNET cg	MAßSTAB 1:1.000
DATUM 30.10.2023	PLANGRÖßE 58 x 29,7 cm
UNTERSCHRIFT	


ANLAGE 6 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus" Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Eingriffsflächen



LEGENDE

 Geltungsbereich Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus"

Eingriffsflächen

 Eingriffsflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- A11** **A11** Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet ohne Segetalvegetation.

Grundwert: gering
Eingriffsfläche: 5.990 m²
- G11** **G11** Intensivgrünland (genutzt) inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland.

Grundwert: gering
Eingriffsfläche: 51 m²
- V51** **V51** Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. Straßenbegleitgrün, auf Böschungen und weiteren Nebenflächen).

Grundwert: gering
Eingriffsfläche: 250 m²
- V332** **V332** Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt, bewachsen (Grünwege)

Grundwert: gering
Eingriffsfläche: 155 m²

 Eingriffsflächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- B312** **B 312** Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Obst- und Nussbäume, Kopfbäume und Alleen)- mittlere Ausprägung.

Grundwert: mittel
Eingriffsfläche: 31 m²

PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER GOP 2.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haselbach Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Haselbach Nord- West Kinderhaus"	PROJEKTNUMMER 2023-66
BAUHERR Gemeinde Haselbach VG Mitterfels Burgstraße 1 94360 Mitterfels	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
DARSTELLUNG ANLAGE 2 zur Eingriffsregelung Eingriffsflächen	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
BEARBEITET cg/al	MAßSTAB 1:1.000
GEZEICHNET cg	PLANGRÖßE 58 x 29,7 cm
DATUM 30.10.2023	UNTERSCHRIFT

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



KINDERHAUS

GEMEINDE

HASELBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

MITTERFELS

LANDKREIS

STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

ANLAGE 7

PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN, DEN

15.11.2023

ENTWURF

WALDKIRCHEN, DEN

04.12.2023

ERGÄNZUNG

WALDKIRCHEN, DEN

20.03.2024

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

