

STADT DORFEN

**BEBAUUNGSPLAN NR.30
„GEWERBEGEBIET SÜDLICH
DER BAHNLINIE“**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr.30 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER BAHNLINIE"

DER STADT DORFEN

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658

Grünordnung:

Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA

Emling 25, 85461 Bockhorn, Tel. 08122/943801, Fax 08122/943802

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtzentrums von Dorfen. Es ist ca. 1,1 km von der Ortsmitte (Stadtplatz) entfernt.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Bahnlinie München Ostbahnhof - Simbach (Inn) und im Süden an die Staatsstraße 2084. Im Nordwesten schließt das Baugebiet an die lockere Bebauung des Ortsteiles Unterhausmehring an. Im Südwesten und im Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden um 34 m an. Da in größeren Teilen des Planungsgebietes Lehmabbau betrieben wurde, ist die Topografie in Teilbereichen sehr bewegt.

Das Planungsgebiet ist von den bestehenden baulichen Anlagen und großen befestigten Lagerflächen geprägt. Große Teile des Gebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, intensives Grünland). Das Gebiet liegt gegenüber den umgebenden Flächen leicht vertieft. Die Böschungen sind größtenteils mit Baumhecken bestanden, die eine gute Eingrünung des Gebietes nach außen bieten. Nur nach Osten ist die Eingrünung teilweise nicht gegeben.

Circa in der Mitte des Gebietes befindet sich ein Wäldchen mit standortgerechten Arten von ca. 6.600 qm Fläche.

Im Nordosten begrenzt ein schmaler, wasserführender Graben das Planungsgebiet. Entlang des Grabens finden sich Röhrichtflächen. Auf dem Grundstück mit der bisherigen Flurnummer 727/1 befindet sich ebenfalls ein breiter Röhrichtstreifen. Austretendes Wasser auf den momentan als Pferdekoppel genutzten Flächen des Grundstücks zeigt ein hohes Potential der Fläche an. (vgl. Anlage 1 Bestandsplan)

Wegen der festzusetzenden Sichtdreiecke beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden einen Teil der Staatsstraße 2084. Im Südosten des Geltungsbereiches überschneidet sich so der Geltungsbereich minimal mit dem des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der Staatsstraße 2084“. Dies geschieht lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit, planerische Aussagen überschneiden sich nicht.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Planungsbereich wurde in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt. In dieser Änderung ist auch die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geforderte Durchgrünung in Ost-West-Richtung enthalten.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Bahnhofstraße über einen separaten Bahnübergang und von Süden über einen direkten Anschluß an die Staatsstraße 2084.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im nördlichen Teil über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Dorfen, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Stadt.

Das Gewerbegebiet ist an das 20 kV-Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag angeschlossen und kann auch künftig daraus versorgt werden.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Dorfen erfolgt durch den Landkreis Erding.

1.5 Vorgängernutzung

Die nicht bebauten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Kenntnisstand der Stadt sind Altlasten in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 80er Jahre wurde überprüft, inwieweit das Ziegeleigelände als Baufläche dargestellt werden könnte. Aufgrund der abgesetzten Lage südlich der Bahn vom Hauptort Dorfen hat sich der Stadtrat damals entschieden, die Ziegelei als standortgebundenen Betrieb im Außenbereich zu belassen.

Nachdem jedoch zwischenzeitlich die bauliche Entwicklung der Stadt Dorfen auch südlich der Bahn weiter vollzogen werden soll, war es notwendig, das Ziegeleigelände einschließlich der noch freien Reserveflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zunächst wurde der Bereich als Sondergebiet „Bau,Steine,Erden“ dargestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat sich jedoch herausgestellt, daß durch die ausschließliche Festlegung von steinverarbeitenden Betrieben das Gebiet strukturell und gestalterisch nur unbefriedigend weiterentwickelt werden kann.

Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 besteht auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit, Betriebe wie eine Ziegelei ausnahmsweise auch in einem Gewerbegebiet unterzubringen. Aus diesem Grund wird der Planungsbereich jetzt als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen werden die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Überbaubare Flächen für eine zusätzliche Bebauung wurden im Bereich der bestehenden Lagerplätze und an anderen geeigneten Stellen im Planungsgebiet festgesetzt.

Um eine Strukturierung der Bebauung an dem teilweise steil abfallenden Hang zu erreichen, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend gegliedert. Für die Höhenentwicklung wird eine maximale Wandhöhe von 12 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt.

Die Erschließung der bestehenden Gebäude und der Neubebauung soll ausschließlich über private Zufahrten erfolgen.

3.2 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nähe des Planungsgebietes zu vorhandener Wohnbebauung war es notwendig, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten ausarbeiten zu lassen. Die wesentlichen Aussagen dieses schalltechnischen Gutachtens sind im Bebauungsplan enthalten.

Das schalltechnische Gutachten hat aufgezeigt, dass Immissionsprobleme an einem Wohngebäude nördlich der Bahn und an einem Wohngebäude östlich des Planungsgebietes bestehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Immissionsproblematik durch ein ungeplantes Heranwachsen von Wohnbebauung und die Weiterentwicklung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung entstanden ist.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch gewährleistet, dass die geforderten Planungsrichtpegel an den beiden genannten Immissionsorten entsprechend den geltenden Vorschriften eingehalten werden können.

3.3 Grünordnung

Wesentlicher Grundsatz dieses Grünordnungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen.

Die bestehende Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft nach Westen und Osten wird erhalten und durch weitere Baumhecken ergänzt.

Weiteres Augenmerk wurde auf eine Gliederung des zur Stadt hin exponierten Hanges gelegt. Die sich durch Terrassierungen von Bebauung oder Lagerflächen ergebenden Böschungen sollen mit Baumhecken bepflanzt werden, so dass eine Ost-West-Durchgrünung, wie im FNP gefordert erzielt werden kann. Gleichzeitig bieten diese Baumhecken einen Sichtschutz der dahinter liegenden Flächen.

Zur Vernetzung der bestehenden Grünbestände und zur Gliederung des Baugebietes wurden im Bebauungsplan entsprechende Neupflanzungen festgesetzt.

Die genaue Ausgestaltung der Grünflächen und Bepflanzungen soll in den Baumaßnahmen zugeordneten Freiflächengestaltungsplänen dargestellt werden, um momentan größtmöglichen Handlungsspielraum zu lassen.

Die derzeitige Nutzung als Ziegelei macht eine vollständige Ein- und Durchgrünung des Geländes unmöglich, da abfallendes Laub die offenen Ton- und Lehmagerflächen verunreinigt und zu Produktionsfehlern führt. Deswegen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die die Eingrünung nach Süden und die Durchgrünung bestimmter Teilbereiche erst einfordert, wenn die Gesamtfläche oder Teilflächen einer anderen gewerblichen Nutzung als der derzeitigen zugeführt werden.

Großflächige Versiegelungen führen zu einer Veränderung der Grundwasserverhältnisse und des Kleinklimas (Aufheizung). Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser soll daher auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und versickert werden, Beläge sollen, wo möglich wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Es konnten im direkten Umgriff des B-Planes zwei Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Bestehende Potentiale können aufgegriffen werden, die Ausgleichsmaßnahmen führen zu Verbesserungen direkt im Gebiet.

3.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung

Vgl. Anlage 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung

3.4.1 Ausgleichsbedarf

Vgl. Plan: **Ausgleichsbedarfsermittlung**

Für den Eingriff besteht ein Ausgleichsbedarf von **ca. 24.030 m²**

3.4.2 Ausgleichsfläche A1 – innerhalb Umgriff

Das hohe Potential dieser Fläche kann durch die Festsetzung als Ausgleichsfläche am besten genutzt werden. Entwicklungsziel ist eine feuchte Wiese mit Röhrichtbeständen, Entwicklungsstadien von Hochstaudenfluren und eventuell sich bildenden Quellfluren.

Flächengröße **ca. 3.900 m²**

Sicherung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan

3.4.3 Ausgleichsfläche A2– innerhalb Umgriff

Entwicklungsziel ist eine standortgerechte Waldfläche mit gestuftem Waldsaum. Die Anordnung des Waldstreifens auf der Hangkante betont den Geländeanstieg und verdeckt die dahinter liegenden Gebäude und Lagerflächen.

Flächengröße **ca. 5.400 m²**

Sicherung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan

3.4.4 Ausgleichsfläche A3 - außerhalb des Umgriffs

Vgl. Plan: **Ausgleichsfläche A3**

Die Fläche liegt in der Gemarkung Lappach im Gemeindegebiet von St. Wolfgang auf Teilflächen der Flurnummern 788,789.

Derzeitige Nutzung der Fläche: Intensives Grünland

Das Landschaftsbild in diesem Gebiet ist geprägt vom Wechsel zwischen offenen Grünland- und Waldflächen.

Zur Betonung dieses Bildes wird auf einem Teilbereich der Fläche eine standortgerechte Waldfläche mit gestuftem Waldsaum angelegt.

Eine Erstaufforstungsgenehmigung ist zu beantragen.

Das Entwicklungsziel des anderen Bereiches ist eine offene, artenreiche, extensive Wiese überstanden von einzelnen Eichengruppen.

Westlich der Ausgleichsfläche schließt ein nach Westen steil abfallendes Grundstück an; dieses grenzt wiederum an einem eingetieften Bachlauf mit begleitendem Erlensaum. Der Bachlauf mit dem Erlenbestand ist als FFH-Gebiet gemeldet. Die Fläche selbst kann durch die Höhenlage (trockener) jedoch in keinen funktionalen Zusammenhang mit diesem Bestand gebracht werden.

Flächengröße **ca. 14.800 m²**

Eigentum: Fa. Meindl GmbH & Co

Sicherung durch Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast, sowie durch eine Bürgschaft

Durchzuführende Maßnahmen: gemäß Plan Ausgleichsfläche A3

3.4.5 Gesamter geleisteter Ausgleich: **ca. 24.320 m²**

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungen.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den vorliegenden Bebauungsplan ist durch das Büro InfraServ, Gendorf durchgeführt worden. Hierbei war der überwiegende Teil der potentiellen Auswirkungen entweder als *nicht zutreffend* oder als *relevant ohne nachteilige Wechselwirkungen* einzustufen.

Bei einigen potentiellen Auswirkungen bestehen *jedoch relevante Wechselwirkungen* mit Schutzgütern. In diesen Fällen ist durch geeignete Maßnahmen bzw. die Ausweisung von Ausgleichsflächen ein ausreichender Schutz gegen eventuelle negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sichergestellt.

Die Bewertung *relevant mit schädlicher Wechselwirkung* ist für keine potentielle Auswirkung auf ein Schutzgut zutreffend.

Damit entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie“ keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Eine UVP-Pflicht für dieses Bebauungsplanverfahren besteht somit nicht.

3.6 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wurde als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, wonach auch eine Ziegelei gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise untergebracht werden darf.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl von 0,6, sowie maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

3.7 Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	21,21 ha	=	100,0 %
----------------------------------	----------	---	---------

Davon entfallen auf:

Nettobauland:	20.94, ha	=	99,0 %
---------------	-----------	---	--------

Verkehrsflächen:	0,27 ha	=	1,0 %
------------------	---------	---	-------

4. Realisierung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die Grundstücke im Planungsgebiet im Besitz eines Eigentümers befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

4.2 Erschließungskosten

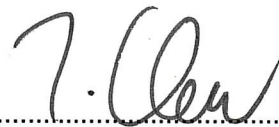
Da das Planungsgebiet bereits über die bestehenden Straßen voll erschlossen ist, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 09. September 1993
geändert, 16. Juni 1998
09. September 2003
05. Februar 2004
18. Mai 2004



.....
E. v. Angerer

Dorfen, 09. September 1993
geändert, 16. Juni 1998
09. September 2003
05. Februar 2004
18. Mai 2004



.....
Sterr, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Bauleitplanung

Stadt Dorfen

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung
zum Bebauungsplan Nr. 30

für das Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie

Bearbeitung:
Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA
Emling Nr. 25
85461 Bockhorn
Tel. 08122 – 943801
Fax: 08122 – 943802
mail@lex-kerfers.de

Datum: 18.05.2004

1. Grundlage der Bilanzierung

- 1.1 Grundlage der Bilanzierung ist der Leitfaden (ergänzte Fassung) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayrischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung von Januar 2003.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 1.1.1998 hat der Gesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Gemeinden bei der Anwendung der Eingriffsregelung vergrößert und konkretisiert.

Dadurch sind gemäß §1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

- 1.2 Es kommt das so genannte „Regelverfahren“ zur Anwendung, das vereinfachte Vorgehen nach 3.1 ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

Art der baulichen Nutzung: kein reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ über 0,35

- 1.3 Die Bilanzierung baut auf dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Bahn“ des Architekturbüros von Angerer vom 05.02.2004 auf.

- 1.4 Ortseinsicht erfolgte per Begehung des Geländes am 18. Februar 2004.

2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

- 2.1 Lage des Planungsgebiets:

Der ca. 21,2 ha große Umgriff des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Dorfen.

Nördlich des Gebiets verläuft die Bahnlinie München – Mühldorf. Östlich grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an das Flurstück 726 mit einer Wohnhausbebauung. Im Westen liegen weitere landwirtschaftliche Flächen und ein Waldstück. Im Süden wird der Bereich von der Staatsstraße 2084 und dem Bebauungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 39) begrenzt.

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Rand des Isen- Sempt- Hügellandes (Altmoränenlandschaft) am Übergang zum Isental.

- 2.2 Ermittlung der Eingriffsfläche:

Nicht als Eingriffsfläche gewertet werden alle Flächen außerhalb des Baufeldes, bei dem das Baufeld nicht in bestehende Grünstrukturen eingreift. Innerhalb des Baufeldes werden die bestehenden Gebäude, die bestehenden befestigten Verkehrs- und Lagerflächen nicht als Eingriffsflächen gewertet. Dies geschieht in Bezugnahme auf Leitfaden S.28, Fußnote 2 und unter der Annahme, dass die bestehenden Gebäude und die Versiegelung eine rechtmäßige Nutzung des Geländes darstellen.

Als Eingriffsfläche gewertet werden alle Flächen innerhalb des Baufeldes, die noch nicht versiegelt sind, sowie die Bereiche in denen das Baufeld bestehende Gehölzbestände tangiert oder in die Hangsituation einschneidet.

2.3 Nutzung / Strukturen und Bedeutung der Schutzgüter:

Das Planungsgebiet wird derzeit von einem Werk zur Produktion von Dachziegeln genutzt. Der nördliche Bereich ist beinahe komplett von großen Produktionshallen, Werkstätten, Verwaltungsgebäuden, ausgedehnten, asphaltierten bzw. betonierten Lagerflächen versiegelt.

Der südliche Bereich wird von Ton- und Lehm- Lagerflächen, und –hallen, Misch- und Produktionshallen geprägt. Dieser Bereich ist recht arm an Grünstrukturen, da in die in den offenen die Lagerflächen eingewehtes Laub zu Produktionsschäden führt.

In der Mitte des Planungsgebietes finden sich größere landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensives Grünland, Ackerflächen), sowie ein Waldstück mit größtenteils standortgerechten Arten, wie Erlen, Birken und Weiden.

Das Gebiet liegt gegenüber den umgebenden Flächen leicht vertieft. Die Böschungen sind größtenteils mit Baumhecken bestanden, die eine gute Eingrünung des Gebietes nach außen bieten. Nur nach Osten ist die Eingrünung teilweise nicht gegeben.

Im Nordosten begrenzt ein schmaler, wasserführender Graben das Planungsgebiet. Entlang des Grabens finden sich Röhrichflächen. Auf dem Grundstück mit der bisherigen Flurnummer 727/1 befindet sich entlang einer Baumhecke ebenfalls ein ebenfalls ein breiter Röhrichstreifen.

Arten und Lebensräume der Eingriffsfläche:

Im Eingriffsgebiet finden sich größtenteils Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft: Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, Aufwuchsflächen <10 Jahre (meist Weidenaufwuchs)

Betroffen vom Eingriff sind im nördlichen Bereich Erlen-Baumreihen sowie ein Randbereich der bestehenden standortgerechten Baumhecke.

Im Süden kragt das Baufeld in die bestehende standortgerechte Baumhecke und in den Hangbereich.

In der Mitte beschneidet das Baufeld das bestehende Waldstück. Eine Rodungserlaubnis ist für den Eingriff erforderlich.

Boden:

Im Eingriffsgebiet findet sich geologisch betrachtet Fließerde, Hanglehm und Abschwemmmasse, sowie tertiäre Schichten aus Kies, Sand und Mergel aus den Eiszeiten.

Der vorhandenen Braunerde aus Lößlehm ist sandiges bis sandig-lehmiges Molassematerial beigemischt. Der Bodenkomplex der Gleye besteht aus carbonatfreien, lehmigen Talsedimenten.

Wasser:

Im Eingriffsgebiet ist mit bodennahem Grundwasser in der Tallage zu rechnen.

Klima und Luft:

Von den Eingriffen im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Flussniederung mit der Stadt Dorfen. Prägende Elemente wie der Kirchturm sind gut zu sehen. Das Planungsgebiet wird durch die Hangkante am Südende geprägt.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Schwarzerlenbruchwald

2.4 Bewertung:

Das Eingriffsgebiet wird in einzelne Teilgebiete mit unterschiedlicher Bedeutung der Schutzgüter eingeteilt (vgl. Ausgleichsbedarfsermittlung).

Kategorie I, ca. 55.500 qm

Intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen, Gehölzbestände die jünger als 10 Jahre sind und intensiv gepflegte Grünflächen

Kategorie II, ca. 2.100 qm

Einschnitte in die Baumhecken, die Baumreihen und das Wäldchen.

3. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

GRZ $\geq$ 0,35 (nach Angaben des Architekturbüros von Angerer)

Eingriff Typ A, hoher Versiegelungs- - bzw. Nutzungsgrad

Eingriffsfläche= **57.600 m₂**

4. Ermittlung des Kompensationsfaktors nach der Matrix Abb.7

- 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen durch lagemäßige oder technische Optimierung Belastungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verhindern oder verringern. Folgende Festsetzungen können dementsprechend gewertet werden:

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (nach Liste 2 des Leitfadens)
Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Einzelbäume
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile: Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge: Für Stellplätzen und im Bereich der Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (nach Liste 2 des Leitfadens)
Baumüberstellung von neuen Stellplätzen
Versickerung des Niederschlagwassers auf dem eigenem Grundstück
Optimierung der Planung: Verkleinerung des geplanten Baufeldes, so dass Feuchtbereiche mit hohem ökologischem Potential nicht mehr betroffen sind.

- 4.2 Aus der Matrix Abb.7 und in Abstimmung mit Frau Föhringer, Untere Naturschutzbehörde Erding, ergeben sich folgende Kompensationsfaktoren:

Für die Kategorie I, Kompensationsfaktor von **0,35**.

Für die Kategorie II, Kompensationsfaktor von **0,8**.

5. Berechnung der zu veranschlagenden Ausgleichsfläche:

Gebietskategorie	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf
Kategorie I	ca. 55.500 m ₂	X 0,35 =	ca. 19.425 m ₂
Kategorie II	ca. 2.100 m ₂	X 0,8 =	ca. 1.680 m ₂
Gesamt			ca. 21.105 m₂

6. Ausgleichsflächen

6.1 Ausgleichsfläche A1 (innerhalb des Umgriffs):

6.1.1 Lage der Ausgleichsfläche:

Ca. 2.190 m₂ großes Teilstück der bisherigen Flurnummer 727/1 innerhalb des Planungsgebietes.

6.1.2 Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Pferdekoppel genutzt. Teilweise ist der Boden offen und erodiert.

6.1.3 Ziele:

Entwicklung einer feuchten Wiese mit Röhrichtbestand.
Sukzession ermöglichen.

6.1.4 Maßnahmen:

Nutzungsverzicht

6.1.5 Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Vernässte landwirtschaftlich genutzte Standorte	Landröhricht
Grünland feuchter Standorte	Langfristig: Entwicklungsstadien von Hochstaudenfluren mit charakteristischem Arteninventar

6.1.6 Sicherung der Ausgleichsfläche:

Flurstück der Ausgleichsfläche ist im Besitz der Fa. Meindl GmbH & Co.
Festsetzung im Bebauungsplan.

6.2 Ausgleichsfläche A2 (innerhalb des Umgriffs):

6.2.1 Lage der Ausgleichsfläche:

Ca. 4.330 m² großes Teilstück der bisherigen Flurnummern 556 und 567 innerhalb des Planungsgebietes.

6.2.2 Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit mit intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung bewirtschaftet. Das Gelände ist nordhängig.

6.2.3 Ziele:

Entwicklung eines standortgerechten Waldbestandes mit gestuftem Saum.

6.2.4 Maßnahmen:

Aufforstung: Wald mit standortgerechten Baumarten.
Aufforstung: Waldsaum mit standortgerechten Baum- und Straucharten.

6.2.5 Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Grünland	Entwicklungsstadien Waldmänteln
Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch besonders wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
Grünland	Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen

6.2.6 Sicherung der Ausgleichsfläche:

Flurstück der Ausgleichsfläche ist im Besitz der Fa. Meindl GmbH & Co.
Festsetzung im Bebauungsplan.

6.3 Ausgleichsfläche A3 (außerhalb des Umgriffs Bebauungsplan und außerhalb des Gemeindegebiete Dorfen):

6.3.1 Lage der Ausgleichsfläche:

Ca. 14.590 m² großes Teilstück der Flurnummern 789 und 783 in der Gemarkung Lappach, Gemeinde St. Wolfgang.

6.3.2 Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Ausgleichsfläche wird derzeit mit intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung bewirtschaftet.

Auf dem südlichen Bereich des Flurstücks 789 besteht eine standortgerechte Heckenpflanzung. Südlich dieser bestehenden Ausgleichspflanzung und auf dem südlich angrenzendem Flurstück befindet sich Wald (größtenteils fichtendominierter Nutzwald), der sich nach Westen um das Grundstück zieht. Westlich des relativ ebenen Flurstücks fällt das Gelände steil zu einem biotopkartiertem , bachbegleitendem Erlenbruchwald ab, der jedoch durch die deutlich tiefere Lage in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Fläche zu sehen ist. Nördlich des Flurstücks 789 befindet sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland.

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 783 befindet sich Wald, östlich grenzt es an Flurstücke mit Ackernutzung an.

6.3.3 Ziele:

Ergänzung des standortgerechten Waldsaumes und Entwicklung von Feldgehölzen mit Strauch- und Baum- und Krautschicht.

Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiese mit Eichensolitars und Eichengruppen.

6.3.4 Maßnahmen:

Pflanzung: Feldgehölze, Waldsaum mit standortgerechten Strauch- und Baumarten. Aufreißen der bestehenden Grasnarbe mit Grubber; Ansaat einer standortgerechten Mischung artenreiche Wiese mit Kräutern; Extensive Pflege (zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung)

6.3.5 Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Grünland	Einzelbäume, Baumgruppen und Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen
Grünland	Arten- und strukturreiche Waldmäntel
Grünland	Extensiv genutztes Grünland mit Gehölzgruppen

6.3.6 Sicherung der Ausgleichsfläche:

Flurstück der Ausgleichsfläche ist im Besitz der Fa. Meindl GmbH & Co.
Die Sicherung erfolgt über den Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast, sowie Bürgschaft.

7. Verwendete Unterlagen:

Landschaftsplan Dorfen in der Fassung 11/2003

ABSP Landkreis Erding, Band II, Bearbeitungsstand 1989

Biotopkartierung Bayern

Entwurf Bebauungsplan Architekturbüro von Angerer vom 18.05.2004



Bewertung Bestand:

- Umgriff B-Plan Nr. 30
- Umgriff Baufeld
- Bestehende Gebäude
- Baurecht vorhanden durch Baugenehmigung für Produktionsanlage
- Kein Eingriff: Eingrünung, bestehende Gebäude, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, keine Veränderung
- Versiegelte Flächen Bestand: Asphalt-, Beton-, Pflasterflächen, sowie Lehmagerplatz
- Kategorie I: Intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen, Gehölze < 10 Jahre, Intensiv gepflegte Grünflächen
- Kategorie II: Einzelbaum, Einschnitt in Baumhecken, Baumreihen und ins Wäldchen

Bewertung Eingriffsintensität:

GRZ $\approx$ 0,35 (Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
=> Eingriff Typ A

Ermittlung Flächenbedarf Ausgleichsflächen:

Kategorie I:	
Eingriffsfläche	ca. 55.500 qm
Faktor	x 0,35
Ausgleichsfläche	ca. 19.425 qm
Kategorie II:	
Eingriffsfläche	ca. 2.100 qm
Faktor	x 0,80
Ausgleichsfläche	ca. 1.680 qm
Ausgleichsbedarf gesamt:	ca. 21.105 qm

Ausgleichsflächen innerhalb Umgriff:

- A1** Fläche: ca. 2.190 qm
Derzeitige Nutzung: Intensiv genutzte Pferdekoppel
Zielvorstellung: Nutzungsverzicht
Entwicklung einer feuchten Wiese mit Röhrichtbestand an nassen Stellen
Sukzession
- A2** Fläche: ca. 4.330 qm
Derzeitige Nutzung: Intensiv genutztes Grünland
Zielvorstellung: Ergänzung Wäldchen (Aufforstung) mit standortgerechten Baum- und Straucharten

Ausgleichsflächen außerhalb Umgriff:

Ausgleichsbedarf gesamt:	21.105 qm
Ausgleich innerhalb:	-2.190 qm -4.330 qm
Ausgleichsbedarf Flächen außerhalb:	ca. 14.585 qm

Stadt Dorfen

Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet Südlich Der Bahn"

Planinhalt:
Ausgleichsbedarfsermittlung

Datum: 18.05.04
Masstab: M 1 : 2.500

Planverfasser:
Lex-Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Emling 25
85461 Bockhorn
Tel. 08122/943801
Fax 08122/943802

Plannr.: 170_0-2-2_Ausglbedarf