



REGIERUNGSBEZIRK
LANDKREIS
STADT

OBERBAYERN
ERDING
DORFEN

**AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDWESTLICH DER
VEILCHENGASSE“**

Allgemeines Wohngebiet

„Südwestlich der Veilchengasse“

M 1 : 1.000

Planung:



Max Bauer

Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 2363
Fax. 08123 / 4941

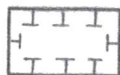
Wörth, 12.01.2001

Die Stadt Dorfen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Ausgleichsbebauungsplan als

SATZUNG

A - FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen



Vorhandener Bachlauf.

Erlenheister sind als Ergänzung des bachbegleitenden Gehölzbestandes zu pflanzen.



zu erhaltender Gehölzbestand



zu pflanzende Bäume



Sukzessionsflächen - Entwicklungsziel Bachauenwald

Sie sind durch Initialpflanzungen gem. Artenliste in ihrer Entwicklung zu einem landschaftstypischen Bachauenwald zu fördern. Mind. 10 % der Fläche ist zu bepflanzen. Baumanteil an den Pflanzungen mind. 5 %. Förderung von wechselfeuchten Bereichen durch Anlage flacher Mulden mit einer Tiefe von max. 80 cm und Abfuhr des Aushubs.

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

Bäume

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Salix alba

Pflanzqualität: H, 2xv, o.B., STU 10-12
sowie Hei, 2xv, 250-300
Schwarz-Erle
Gew. Esche
Trauben-Kirsche
Silber-Weide

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

Bäume

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Salix alba
Sorbus aucuparia

Pflanzqualität: H, 2xv, o.B., STU 10-12
sowie Hei, 2xv, 250-300

Schwarz-Erle
Gew. Esche
Trauben-Kirsche
Silber-Weide
Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100

Roter Hartriegel
Hasel
Pfaffenkäppchen
Gew. Liguster
Gew. Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Feld-Rose
Hunds-Rose
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schw. Hollunder
Wasser-Schneeball

B - HINWEISE

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche
Quellbäche“

C - VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Südwestlich der
Veilchengasse“ ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dorfen, den 29.08.01.....



J. Patschley
Storr, Erster Bürgermeister
Patschley, 2. Bürgermeister

REGIERUNGSBEZIRK
LANDKREIS
STADT

OBERBAYERN
ERDING
DORFEN

BEGRÜNDUNG ZUM AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

**Allgemeines Wohngebiet
„Südwestlich der Veilchengasse“**

Planung:

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth
Tel. 08123 / 2363
Fax. 08123 / 4941

Wörth, 12.01.2001

BEGRÜNDUNG

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Veilchengasse“ befindet sich im Bereich der naturräumlichen Untereinheiten 060-C „Isentalniederung“.

Das Gelände ist mehr oder weniger eben und liegt innerhalb des Stadtgebietes.

Das Bebauungsplangebiet wurde bisher als Pferdeweide genutzt. Baumbestand ist mit Ausnahme einer Baumreihe mit unregelmäßigen Abständen entlang des Bahnweges nicht vorhanden. Auch sonstige wertvolle Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Baugebiet grenzt auf drei Seiten an bestehende Bebauung. Im Südosten grenzt das Retentionsbecken mit dem dahinterliegenden Sondergebiet Teilbereich SO 3 – Baumarkt Gartencenter an.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet soll über das angrenzende Retentionsbecken entsorgt werden.

Zusammenfassend kann die Bedeutung des Plangebietes aus landschaftsplanerischer Sicht folgendermaßen bewertet werden:

Die Fläche für das neue Baugebiet ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung und den gegebenen Vegetationsstrukturen als Gebiet von geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt einzustufen. Zu beachten ist jedoch die Tatsache, dass eine innerörtliche bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche der Bebauung weichen muss. Diese ist durch grünordnerische Maßnahmen so weit als möglich zu reduzieren bzw. auszugleichen.

2. Auswirkungen des Eingriffs und Berücksichtigung innerhalb der Planung

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehenden Bodenversiegelung mit sich. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes relativ gering.

Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden die naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten soweit möglich bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Insbesondere wird im Zentrum des Baugebietes eine relativ große Grünfläche (mit Spielplatz) geschaffen.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden ausreichend Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

3. Ausgleichsflächenbedarf

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ [1] dem Feld A I (geringe Bedeutung / hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Bei der Auswahl des anzusetzenden Multiplikators aus der jeweiligen Faktorenspanne sind die vor Ort durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen mit zu berücksichtigen:

- Die ökologischen und naturräumlichen Gegebenheiten werden beachtet und in die Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit einbezogen.
- Mit dem Verbot der Errichtung von Zäunen mit Sockel, werden tiergruppenschädigende Einfriedungen verhindert.

[1] Quelle: Bayer. Staatsministerium f. Landesentwicklung u. Umweltfragen; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- Für die Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge empfohlen.
- Für die innerörtlichen und privaten Grünflächen sind heimische Gehölzarten vorgesehen.
- Die Regenwasserentsorgung erfolgt über ein angrenzendes Retentionsbecken.

Die Berechnung der Kompensationsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Multiplikator 0,3.

Für die 8.500 qm große Eingriffsfläche (entspricht dem Geltungsbereich) ergibt sich folglich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.550 qm.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

4. Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen finden auf einer 2.550 qm großen Teilfläche von Fl.Nr. 2950, Gemarkung Zeilhofen statt.

Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Ferner liegt sie im Bereich des Umsetzungsprojektes Isental des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm). Festgesetzte übergeordnete Ziele in diesem Bereich sind die Regeneration der Flußaue und Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Dynamik und Wasserqualität.

Als ökologische Aufwertung der an der Isen gelegenen Fläche wird in Teilbereichen eine Initialpflanzung mit Arten einer typischen Erlen-Eschen-Auwaldgesellschaft durchgeführt. Dadurch wird die Sukzessionsentwicklung hin zu einem naturnahen Bachauenwald gelenkt. Der vorhandene Gehölzbestand (v.a. Erlen, Weiden) an der Isen wird mit einigen Erlenheistern ergänzt.

Weitere ökologisch bedeutsame Strukturen werden durch die Anlage wechselfeuchter Mulden mit einer Tiefe von max. 80 cm geschaffen. Das hierbei anfallende Material wird abgefahren.

5. Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird eine für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verträgliche Basis für das Allgemeine Wohngebiet „Südwestlich der Veilchengasse“ geschaffen. Kompensationsflächen für den Eingriff werden auf einem Flurstück außerhalb, welche in diesem Ausgleichsbebauungsplan dargestellt sind, zur Verfügung gestellt und mit den festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Planfertiger:

Wörth, den 12.1.01


.....
Max Bauer, Landschaftsarchitekt

Stadt:



Dorfen, den 29.08.01


.....
Patschay, 2. Bürgermeister
Sterr, Erster Bürgermeister