

Stadt Dorfen

1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorfen West“ Nr. 53

Stand: 22.04.2002

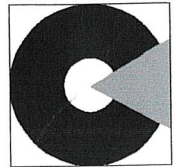
COPLAN AG, Eggenfelden

Bearbeiterin Dipl.-Ing. (FH) Petra Kellhuber Landschaftsarchitektin

Projekt-Nr. 30671

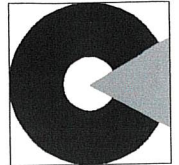
COPLAN AG
Karl-Rolle-Straße 43, 84307 Eggenfelden

Tel. (0 87 21) 7 05-0
Fax (0 87 21) 7 05-1 05

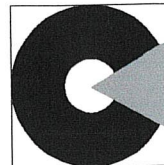


Inhaltsverzeichnis

1.	BEGRÜNDUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	4
zu C.1.	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)	5
7.6	Bach- und Überschwemmungsbereiche	5
7.7	Pflege/Unterhalt	5
9.	Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung	6
zu C.2.	HINWEISE DURCH TEXT (nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)	7
4.3	Hochwassersituation/Retentionsflächen	7
5.	Grundstücke im Geltungsbereich	7
zu F.	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS (nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)	8
11.	Realisierung	8
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	8
11.2	Erschließungskosten	8
11.3	Sonstige Erschließungskosten	8
11.4	Sonstige Erschließungskosten	8
11.5	Kosten für Hochwasserfreilegung	9
11.6	Nutzungsrechtliche Eingriffsregelung	9



11.7	Summe der Kosten	9
12.	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
12.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	9
12.2	Erfassen der Auswirkungen durch den Eingriff (siehe auch Kompensationsberechnung)	10
12.3.	Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme	12
12.4.	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich	13

**1****BEGRÜNDUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorfen West“ (Bebauungsplan Nr. 53) ist erforderlich, da der bestehende Bebauungsplan (Stand 29.06.2001) von der Verfügbarkeit der Fl.-Nr. 1647 (Teilfläche) ausgegangen ist. Die Grundstücksverhandlungen, die parallel mit der bereits eingeleiteten Maßnahmenplanung für die Seebachverlegung mit gleichzeitiger Neuschaffung von Retentionsflächen (ökologischen Ausgleich) geführt wurden, stellten sich als äußerst schwierig dar.

Ein Erwerb des fraglichen Grundstücks kann von Seiten der Stadt Dorfen für die nähere Zukunft voraussichtlich nicht realisiert werden.

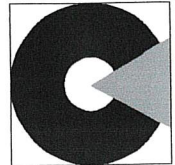
Die Stadt Dorfen hat sich daher entschlossen ein anderes, sofort verfügbares, in seiner Fläche deutlich größeres Grundstück Fl.-Nr. 1646 (Teilfläche) zu erwerben.

Der Kauf erfolgte bereits.

Auf dieser Fläche, die bachaufwärts liegt, kann der verlorene Retentionsraum großzügig wiederhergestellt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sieht die Ausweisung der erworbenen Fläche Fl.-Nr. 1646 (Teilfläche) als Ausgleichsfläche vor. Der bisher gültige Bebauungsplan wird also vorab nur erweitert und inhaltlich in der Fassung vom 29.06.2001 nicht verändert.

DIE PLANDARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERDORFEN WEST“ (BEBAUUNGSPLAN NR. 53) BEHÄLT GÜLTIGKEIT. DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN WERDEN NUR IN EINZELPUNKTEN ABGEÄNDERT. DIE NACHFOLGENDEN PUNKTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN BEINHALTEN ÄNDERUNGEN, UNVERÄNDERTE PUNKTE WERDEN NICHT AUFGEFÜHRT. DIE ÄNDERUNGEN SIND FARBLICH HERVORGEHOBEN.



ZU C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)

7.6 Bach- und Überschwemmungsbereiche (Fl.-Nr. 1646 südlich des Bestandes Seebachgerinne)

(Anlage und Pflanzungen siehe Plandarstellung Ausgleichsmaßnahme Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002)

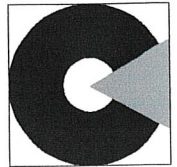
Es ist eine **relativ ebene** feuchte Talsohle mit Hochstaudenflora mit Schilfnestern (in sonnigen Bereichen) zu erstellen, in der sich der Seebach schlängelt und bei Hochwasser verlagern kann. Die Begrünung erfolgt durch Selbstansiedelung (Samenanflug aus den umliegenden Beständen), bei Bedarf punktweise Bepflanzung sowie Weidensteckhölzer (von Weiden in der Nachbarschaft). Oberhalb des Tales **sind südlich des neuen Seebachverlaufs mehrere zusammenhängende Gehölzflächen anzulegen** (4 m Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen).

Die Pflege ist auf das Ausmähen der Neupflanzung bis zur ausreichenden Unkrautunterdrückung und das Entfernen von Gehölzfremdaufwuchs im Bereich der Talsohle, sowie gelegentliches "auf-den-Stock-setzen" einzelner Gehölze bei zu starker Beschattung der Schilfflächen zu beschränken. **Die verbleibende Wiesenflächen werden 1 x jährlich gemäht und nicht gedüngt.**

7.7 Pflege/Unterhalt

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, dauernd zu pflegen und zu erhalten, sowie vor Zerstörung zu schützen. **Die im Ausgleichs-Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002 festgelegten Maßnahmen sind vom Vorhabensträger zu pflegen, zu erhalten und zu schützen.** Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

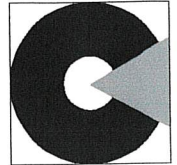
Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig.



9. Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung

Folgende Ergebnisse der Anwendung der Eingriffsregelung werden Bestandteil der Satzung:

Das bisher bestehende Lagerplatzgelände soll im Wesentlichen entsiegelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleiches sind in der verbindlichen Plandarstellung („1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002) und in der Satzung festgelegt; sie sind auf Kosten der Grundstückseigentümer bzw. des Vorhabensträgers zu verwirklichen, in ökologisch richtigem Rahmen zu pflegen und zu erhalten. Als Ausgleich für die festgesetzte Bebauung werden die Ortsrandbegrünung (7.1) und die naturnahe Gestaltung des Seebaches mit seitlichen Zonen (7.3, 7.6) sowie deren Unterhalt (7.7) durch obige Satzung vorgeschrieben. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken (7.2), der bachbegleitende vorhandene Uferbewuchs ist zu erhalten (7.3). Unter Verwirklichung obiger Maßnahmen wird der Eingriff durch den Bebauungsplan ökologisch ausgeglichen.

**ZU C.2. HINWEISE DURCH TEXT**

(nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)

- 4.3 Hochwassersituation/Retentionsflächen
Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserbereich des Seebaches. Zur Hochwasserfreilegung werden die betroffenen Geländeteile aufgeschüttet. Der Verlust des Retentions- und Hochwasserraumes wird teilweise durch die Verbreiterung des Bachbettes ausgeglichen. Diese Verbreiterung des Bachbettes auf Fl.-Nr. 1647 südlich der Baumaßnahme wird nicht in Ansatz gebracht. Der Ausgleich des Retentionsraumes erfolgt im Ausgleichs-Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002.
Eine hochwassersichere Bebauung ist für wichtige Gebäudeteile bis mindestens 0,50 m über HQ100 durch Satzung vorgeschrieben.

5. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke:

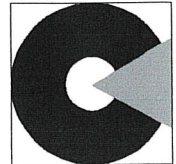
ehem. Lagerplatz	Fl.-Nr. 1648/3	mit	9.037,00 m ²
ehem. Grünfläche	Fl.-Nr. 1646/1	mit	3.706,00 m ²
Wiese	Fl.-Nr. 1647	mit	2.191,00 m ²
Seebach	Fl.-Nr. 1514	mit	272,00 m ²
Summe			15.206,00 m ²
abzüglich	Fl.-Nr. 1648/3 Teilbereich	mit	241,10 m ²
abzüglich	Fl.-Nr. 1647 Teilbereich	mit	394,00 m ²
abzüglich	Fl.-Nr. 1514 Teilbereich	mit	91,00 m ²
Summe Plangebiet			14.479,90 m ²

Zusätzlich zum Bebauungsplan Dorfen Nr. 53 "Oberdorfen-West" wird der ökologische Ausgleich durch Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002 auf Fl.-Nr. 1646 und Fl.-Nr. 1514 (Teilfläche) Gemeinde Zeilhofen festgelegt:

Fl.-Nr. 1646	mit	5.381,40 m ²
Fl.-Nr. 1514		183,50 m ²

Die Flächenangaben basieren auf dem amtlichen Lageplan (Anlage 1).

Die örtliche Vermessung verbindet die Ausgleichsfläche mit dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfaßt den Verlauf des bestehenden Seebaches zwischen den beiden Planungsbereichen und die für die Planung relevanten Grundstücke.



ZU F. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

(nur geänderte Punkte sind hier aufgeführt!)

11. Realisierung

- 11.1 Bodenordnende Maßnahmen
Nachdem Grenzänderungen vorgenommen werden, wird vor der Realisierung ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

- 11.2 Erschließungskosten
Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach § 127 und § 128 BauGB:

Kosten für Verkehrsflächen, (Straße, Wohnwege, Fußwege, Straßenbegleitgrün) und grünordnerische Maßnahmen
Die Kosten pro qm beinhalten Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Schwarzdecken, Begrünung

ca. 1.120,00 qm	à DM	200,00	DM	224.000,00
ca. 380,00 qm	à DM	280,00	DM	106.400,00
Straßenbeleuchtung				
ca. 9 Stck	à DM	4.000,00	DM	36.000,00
Summe der Erschließungskosten			DM	336.400,00
Umzulegender Anteil 100%			DM	336.400,00

- 11.3 Sonstige Erschließungskosten
Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der nach Abgabensatzung umzulegen ist:

Gasversorgung

ca. 34,00 Häuser	à DM	3.000,00	DM	102.000,00
------------------	------	----------	----	------------

Wasserversorgung

ca. 430,00 lfm	à DM	250,00	DM	107.500,00
----------------	------	--------	----	------------

Abwasserkanal

ca. 430,00 lfm	à DM	200,00	DM	86.000,00
----------------	------	--------	----	-----------

Summe der sonstigen Erschließungskosten			DM	295.500,00
---	--	--	----	------------

- 11.4 Sonstige Erschließungskosten
Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes, der zusätzlich anfällt:

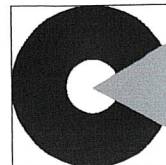
Stromversorgung

ca. 400,00 lfm	à DM	250,00	DM	107.500,00
----------------	------	--------	----	------------

Telekommunikation

ca. 430,00 lfm	à DM	250,00	DM	107.500,00
----------------	------	--------	----	------------

Summe der sonstigen Erschließungskosten			DM	215.000,00
---	--	--	----	------------



11.5	Kosten für Hochwasserfreilegung Überschlägige Ermittlung des Kostenaufwandes:				
	Bachregulierung				
	ca. 670,00 m³	á DM	40,00	DM	26.800,00
	Uferböschungen				
	ca. 340,00 lfm	á DM	200,00	DM	68.000,00
	Aufschüttungen				
	ca. 4.500,00 m³	á DM	20,00	DM	90.000,00
	Summe der zusätzlichen Erschließungskosten			DM	184.800,00
11.6	Nutzungsrechtliche Eingriffsregelung Anlegen der Flächen entlang des Seebaches (Biotop): ohne Erwerb des Grundstückes				
	ca. 5.400,00 qm	á	20,00 DM	DM	108.000,00
	Summe der Kosten für den Ausgleich			DM	108.000,00
11.7	Summe der Kosten Kosten gesamt				DM 1.139.700,00

12. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

12.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

1. Boden und Versiegelung

Das Plangebiet ist in großen Teilen durch befestigte Flächen (ehemaliger Lagerplatz und Betriebsgebäude) versiegelt.

2. Wasserhaushalt

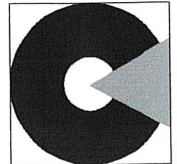
Die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens im Lagerplatzbereich wird als minimal bewertet, im Restbereich als gering in Oberflächennähe. Niederschlagswässer werden in den Seebach abgeleitet. Im Hochwasserfall (HQ 100) wird ein Teil des Grundstückes (Lagerplatz) überflutet.

3. Lebensraum

Die Ufergestaltung des Seebaches (Teilbereich entlang des Baugebiets) des ist mit steilen Ufern und engem Bachbett teilausgebaut. Einzig der Baumbewuchs entlang des Bachlaufs schafft eine Verbindung zu ostwärts gelegenen Biotopen. Die Vernetzung ist kaum spürbar, bildet aber eine Grundlage für zukünftige Optimierungen.

Bestehende Sichtschutzhecken werden entfernt: Ökologisch wertlose Thujenhecke an der Ortsstraße, kleine Laubhecke in den Wiesenbereichen.

Der Seebach verläuft entlang dem westlich gelegenen Grundstück 1646 (vorgesehene Ausgleichsfläche) in einem mit Beton befestigten Gerinne. Der Verlauf ist hier schnurgerade entlang der Grundstücksgrenze. Bachbegleitende Vegetation fehlt hier zum größten Teil. Von Süden her grenzt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiese an. Entlang des nördlichen Bachufers zieht sich eine Baum und Strauchhecke mit begleitender Hochstaudenflur.



Ausgehend von diesen vorhandenen Strukturen soll auf der Ausgleichsfläche eine Optimierung der bestehenden Verhältnisse erfolgen.

4. Kleinklima
Durch die offene versiegelte Fläche des Lagerplatzes neben dem Seebach ist die Temperatur in Bachnähe niedriger als in der Umgebung (Kaltluftabfluß).
5. Landschaftsbild
Eine Fernwirkung geht von dem Gelände nicht aus (Senke). Die offene Fläche des bestehenden Lagerplatzes ist derzeit landschaftsfremd, wird aber von außen nicht wahrgenommen (umliegende Hecken).

12.2 Erfassen der Auswirkungen durch den Eingriff (siehe auch Kompensationsberechnung)

0. Unversiegelte, unbeeinträchtigte Grünflächen

Nicht veränderte Flächen:

- Retentionsraum nördl. des Seebaches 843,83 qm
Bestand: geringe Lebensraumfunktion des Bachuferbereiches
Planung: geringe Lebensraumfunktion (Wiese mit Pflanz- u. Pflegegebot)
Keine Veränderung

Flächen, die landschaftspflegerisch oder ökologisch optimiert werden

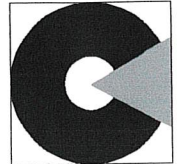
- Ortsrandbegrünung 493,51 qm
Bestand: geringe Lebensraumfunktion als Weidefläche
Planung: geringe bis mittlere Lebensraumfunktion als Heckenstruktur
- Seebach, Grundstück südlich des Seebaches
Bestand: geringe Lebensraumfunktion als Weidefläche
Planung: geringe Lebensraumfunktion als Biotop (1.978,00 qm)
- Seebach, Grundstück südlich des Seebaches gemäß
Festsetzung im Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Ober-
dorfen West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002 5.381,00 qm
Bestand: landwirtschaftlich genutztes Grünland
Planung: mittlere bis hohe Lebensraumfunktion als Biotop

1. Bodenverlust und Versiegelung

Das Plangebiet ist in großen Teilen durch befestigte Flächen (derzeitiger Lagerplatz und Betriebsgebäude) versiegelt. Dafür sollen künftig Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Die Erschließung beschränkt sich auf eine Stichstraße mit Umkehre. Für die Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen. Die verbleibenden Gartenbereiche ermöglichen eine ausreichende Baum- und Strauchpflanzung.

Die Bodenversiegelung wird entscheidend zurückgenommen (13 %):

Bestand: Bodenversiegelung Firmengelände	7.095,90 qm
Planung: Bodenversiegelung durch Straßen und Wege	1.214,47 qm
Bodenversiegelung durch Baukörper	2.870,00 qm
Bodenversiegelung durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten	2.077,50 qm
Bodenversiegelung gesamt	6.161,97 qm



2. Unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

Die Ableitung des künftigen Dach- und Oberflächenwassers soll in den Untergrund über Sickerschächte und Rigolen erfolgen, wenn vom Wasserwirtschaftsamt im Einzelfall zugestimmt wird. Selbst bei direkter Einleitung in den Seebach wäre keine Verschlechterung des Wasserhaushaltes gegeben, da Abwässer auch bisher in den Bach abgeleitet werden.

Der Boden im gesamten Planungsgebiet ist gemäß Bodengutachten in Oberflächennähe gering versickerungsfähig.

Da das Grundstücksniveau angehoben wird, müssen die verlorenen Retentionsflächen neu geschaffen werden.

Dies ist durch Abgrabung im Bachbereich auf Fl.-Nr. 1646 südlich des Seebaches gemäß Festlegung in Ausgleichs-Bebauungsplan B 4 möglich; hier wird durch die Ausweitung des Baches im Hochwasserfall das Entstehen eines Biotops gefördert. Einer Verschärfung der Hochwassersituation bachab- und bachaufwärts ist hiermit ebenfalls vorgebeugt.

3. Lebensraumentwertung

Im jetzigen Zustand bieten nur der Uferstreifen am Seebach und die Wiesenfläche auf Fl.-Nr. 1646/1 einen gewissen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Ein Ausgleich für die Überbauung der Wiesenfläche erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme **Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Oberdorf West Nr. 53“ – LP-G-01, Stand 22.04.2002 südlich des Seebaches.**

Außerdem werden sich in den Gärten neue Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten einstellen. Es kann von einer spürbaren Verbesserung des Lebensraumes ausgegangen werden. (Ausgleichsmaßnahme sh. auch Pkt. 12.3)

Bestand: bisheriges Firmengelände ohne Lebensraumfunktion	9.037,00 m ²
---	-------------------------

Planung: ohne Verlust der Lebensraumfunktion	
--	--

Bestand: Grünland/Weideflächen mit geringer Lebensraumfunktion	4.078,46 m ²
--	-------------------------

Planung: gewisser Verlust der Lebensraumfunktion durch Bebauung	
---	--

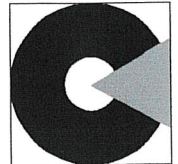
Bestand: nördliches Ufer Seebach mit mittlerer Lebensraumfunktion	834,03 m ²
---	-----------------------

Planung: kein Verlust der Lebensraumfunktion, da zu erhalten	
--	--

4. Beeinträchtigung des Kleinklimas

Durch die Bebauung nahe des Bachufers wird der Kaltluftabfluß voraussichtlich etwas verzögert. Da aber die Oberlieger keine empfindlichen Feldfrüchte anbauen, kann diese Verschlechterung vernachlässigt werden.

Die Verschlechterung im Bereich der bestehenden westlichen Wiesenflächen wird daher hingenommen.



5. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die fehlende Fernwirkung, die von der zukünftigen Bebauung ausgeht, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes relativ gering. Es entsteht eine deutliche Geschlossenheit des Ortsrandes, der durch die Ortsrandeingrünung zudem noch gefördert wird.

12.3. Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird zum Teil durch die Satzung innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen:

Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen / Grünordnung / Pflanzgebote / Ortsrandbegrünung / Pflegegebote / Hinweise zur Entwässerung etc.

Zum entscheidenden Teil ergibt sich ein Ausgleich durch das Gestalten der Wiesenflächen südlich des Seebaches und im Bereich des Seebaches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1646 (Teilfläche):

Der Maßnahmenträger hat zum Ziel den durch die Ausweisung des Baugebiets auf dem ehemaligen Firmengelände Mittermeier entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft möglichst ohne Zeitverzug auszugleichen. Daher wurde bereits das Grundstück Fl.-Nr. 1646 (Teilfläche) erworben. Dieses südlich des Seegraben liegende Grundstück liegt ca. 230 m bachaufwärts. Dort soll der erforderliche Retentionsraum in einem großzügigen Umfang geschaffen werden und damit ein landschaftlich wertvolles Feucht- und Gehölzbiotop initiiert werden. Das vorgesehene Grundstück wird bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

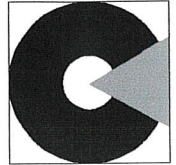
Der Seebach fließt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und ist eingezwängt in ein Betongerinne. Im Osten des Grundstücks wird der Seebach durch einen Durchlaß unter einer Straße hindurchgeführt.

Planungsziel:

Der bestehende Seebach soll nach Süden hin verlegt werden. Der Bach soll zukünftig durch eine großzügige Talsohle mäandrieren. Bei Hochwasser soll hier ausreichend Retentionsraum zur Verfügung stehen, der Bach kann sich bei verändertem Wasserstand innerhalb der Talsohle verlagern. Im bachnahen Überschwemmungsbereich soll eine Hochstauden- bzw. Schilf-Vegetation initiiert werden. Die Begrünung soll größtenteils durch Sukzession und Samenanflug erreicht werden. Punktuelle Initialpflanzungen (Steckhölzer) werden bei Bedarf durchgeführt.

Die Pflege beschränkt sich auf das Ausmähen der Neupflanzungen bis zur ausreichenden Unkrautunterdrückung und das Entfernen von Gehölzfremdaufwuchs im Bereich der Talsohle, sowie das „Auf Stock setzen“ einzelner Gehölze bei zu starker Beschattung der Schilfflächen.

Zusammenhängende Gehölzflächen sollen in großzügigem Abstand zum geplanten Talraum als heimische Baum- und Strauchpflanzungen entstehen. Im Bereich von angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung wird ein Grenzabstand von 4 m eingehalten. Freie Flächen werden als Landschaftsrasenflächen angesät, die 1 mal im Jahr gemäht werden. Düngung erfolgt grundsätzlich nicht.



12.4. Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich

Die Eingriffs- und Kompensationsberechnung unter Zugrundelegung obiger Ausführungen ergibt, daß der ökologische Ausgleich für die Ausweisung des Wohngebietes bzw. Änderung des Mischgebietes in Wohngebiet (Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) **nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 ausgeglichen werden kann. Der überwiegende Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1646 auf einer Uferfläche südlich des Seebaches.**

Hier wird auch der erforderliche Retentionsraum als Ausgleich für die erforderliche Aufschüttung auf Fl.-Nr. 1648/3 (Bebauung) ausgeglichen.

BEBAUUNG FIRMENGELÄNDE MITTERMAIER IN OBERDORFEN												EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSBERECHNUNG											
		Flächenant. Planung qm		Überb. Fl. Bestand qm		GRZ+Ü Bestand qm		IV Planung qm		GRZ+Ü Planung		Wert Gewichtung		Ko - Wert Wert x Gew.		Flächen- Anteil ha		Kompens.- Fläche ha					
0	unversiegelte / unbeeinträchtigte Grünflächen, die nicht verändert werden die landschaftspfleg o. ökolog. optimiert werden	843,83		843,83								2-2 1,000		0,00		0,084		0,000					
		533,26		533,26								1-1,5 1,000		-0,50		0,053		-0,027					
		183,50																					
		(181,00)																					
		(1797,00)																					
		5.381,40		5.564,90								2-3 1,000		-1,00		0,556		-0,556					
1	Bodenverlust und Versiegelung	3.706,00												GRZ+Ü Plan - Best									
		373,82																					
		37,74																					
		163,60		3.130,84		0,00		0,00		(Parz. 11a-13b,16b-19)		0,47 0,300		0,14		0,313		0,044					
		9.037,00																					
Baufläche 2		241,10																					
		159,44																					
		843,83																					
		562,20																					
		75,00																					
		362,15																					
		0,00		6.803,28		1,04				(Parz. 1a-10b,14a-15b,20)		0,51		-0,16		0,680		-0,108					
Erschließung		790,80										1,00 0,300		0,30		0,119		0,036					
		399,89		1.190,69																			
Summe		11.124,81		11.124,81																			
2	Unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes keine oder geringe Beeinträchtigung s. Baugrundgutachten: insgesamt nur gering ver- sickerungsfähiger Boden	9.037,00																					
		159,44																					
		843,83																					
		241,10																					
		3.706,00		11.124,81										0,00 0,250		0,00		1,112		0,000			
		373,82																					
signifikante Verschlechterung sehr ungünstig																							
Summe		11.124,81		11.124,81																			

3 Lebensraumentwertung						
Gebiete ohne Lebensraumfunktion	bisheriger Lagerplatz abz. Ant. Retentionsr	7.095,90 0,00	7.095,90			
Gebiete mit geringer Lebensraumf.	FINr 1648/3 Grenzhecke (ca 10 Jahre) Grünland (Weideflächen) abz. Ortsrandbegrünung	150,00 755,72 159,44				
	FINr. 1641/1 Grünland (Weideflächen) abz. Ortsrandbegrünung	3.706,00 373,82	4.078,46			
Gebiete mit mittlerer Lebensraumf.	bisheriger Uferstreifen abz. Retentionsraum nördlich	834,03 843,83	-9,80			
Gebiete mit hoher Lebensraumf.			0,00			
Gebiete mit sehr hoher Lebensraumf.			0,00			
Summe			11.164,56			

4 Beeinträchtigung des Kleinklimas						
keine oder geringe Beeinträchtigung	FINr. 1648/3 abz. außerhalb Geltungsab. abz. Retentionsraum nördlich abz. Ortsrandbegrünung	9.037,00 241,10 843,83 159,44	7.792,63			
signifikante Verschlechterung	FINr. 1641/1 abz. Ortsrandbegrünung	3.706,00 373,82	3.332,18			
sehr ungünstig			0,00			
Summe			11.124,81			

5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes						
keine oder geringe Beeinträchtigung			8.702,98			
signifikante Verschlechterung	80 m von 470 m Grenze des Plangebietes beeinflussen den Ortsrand, daher werden berechnet:	471,00				
	17%	14.479,90	2.461,58			
sehr ungünstig mit Fernwirkung			0,00			
Summe			11.164,56			

6 Berechnung des Kompensationsverhältnisses									
Bebauungsplangebiet Gesamtfäche		FINr. 1648/3	9.037,00						
abz. außerhalb Geltungsb.		FINr. 1641/1	241,10						
FINr. 1514 teilw. (ca. Fläche)			3.706,00		12.501,90				
bei Ausgleichsfläche									
bachaufwärts			183,50		183,50				
FINr. 1514 teilw. (ca. Fläche)									
am Baubereich			(181,00)						
FINr. 1646 teilw. (ca. Fläche)			5.381,40		5.381,40				
FINr. 1647 teilw. (ca. Fläche)			(1797,00)						
Grünflächen		Retentionsraum	843,83		1.377,09				
Ortsrandbegrünung		FINr. 1514 teilw. (ca. Fläche)	533,26						
am Baubereich			(181,00)						
FINr. 1647 teilw. (ca. Fläche)			(1797,00)						
bei Ausgleichsfläche									
bachaufwärts			183,50		5.564,90				
FINr. 1646 teilw. (ca. Fläche)			5.381,40						
festgesetzte Bauflächen		FINr. 1648/3	9.037,00						
abz. außerhalb Geltungsb.			241,10						
abz. Retentionsraum nördlich			843,83						
abz. Ortsrandbegrünung			159,44						
abz. Anteil A-Strasse			552,20						
A- Straße mit Parkpl./i. Grün			75,00						
abz. Wohnwege			362,15						
abz. Treppe zum Seebach			0,00						
FINr. 1641/1			3.706,00						
abz. Ortsrandbegrünung			373,82						
abz. Wohnwege			37,74		9.934,12				
abz. Anteil A-Strasse			163,60						
Straßen			1.190,69		1.190,69				
Verkehrs- und Erschließungsfläche									0,993
Sonstige versiegelte Fläche			0,00		0,00				0,119
Summe dauerhafter Versiegelung					11.124,81	6.941,99	18.066,80		1,112
Summe der Kompensationsflächen								11.124,81 qm	-0,367
Kompensationsverhältnis								-3.669,61 qm	-0,330
7 Kompensationsschuld (theoretisch berechnet für Erschliessungsaufwand)									
Ankauf (ortsüblicher Preis für durchschnittlichen Ackerboden)								x	6,00 DM / qm
Maßnahme (Minimalvariante: Anlegen eines Laubmischwaldes)								x	1,40 DM / qm
Kompensationsschuld									DM
									-27.155,09
									incl. MWST
8 Berechnungsmodus									
Maximalwert		0. Grünflächen	1.000	1. Boden	2. Wasserhaush.	3. Lebensraum	4. Kleinklima	5. Landschaftsbild	Gesamt
Gewichtung		(-1.000)	1.000	1.000	2.000	4.000	2.000	2.000	
ko - Wert		(-1.000)	0.300	0.300	0.250	0.425	0.125	0.125	
		(-1.000)	0.300	0.300	0.500	1.700	0.250	0.250	3.000

Lageplan M 1 : 1.000

Anlage 1

