

## G. BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT:

### Begründung

Die Stadt Dorfen weist auf den Grundstücken von Dorfener Bürgern im Ortsbereich Oberdorfen eine Fläche für ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO aus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein ortstypisches Baugebiet entstehen, in welchem für die einheimische Bevölkerung die Möglichkeit der Schaffung von neuem Wohnraum gegeben wird. Es sind vier Gebäude mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsgebiet von Oberdorfen. Östlich des Gebietes liegt der Flusslauf der Isen. Auf der Westseite des Gebietes sind bestehende Gebäude innerhalb des zusammenhängenden Dorfgebietes vorhanden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist gewährleistet, die vorhandenen Straßen ermöglichen die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude. Am vorhandenen Schmutzwasserkanal werden die Gebäude angeschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen entwickelt. Der Baugebietstyp „Dorfgebiet“ wird dabei aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 4726 m<sup>2</sup>.

### Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### **Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregel und Grünordnung im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet „Oberdorfen Süd West“**

1. Beschreibung des Vorhabens: Inhalt und Ziele
  - 1.1 Beschreibung der vorgegebenen Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung
  - 2.1 Boden und Relief
  - 2.2 Klima
  - 2.3 Wasser
  - 2.4 Flora / Fauna / Biotoptypen
  - 2.5 Landschaftsbild
  - 2.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter
  - 2.7 Zusammenfassende Bewertung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung , Verringerung und Ausgleich
  - 4.1 Vermeidungsmaßnahmen / Grünordnerische Maßnahmen
    - 4.1.1 Boden-/ Wasserpotential
    - 4.1.2 Klimapotentia
    - 4.1.3 Arten- und Biotoppotentia
    - 4.1.4 Orts-/ Landschaftsbild
  - 4.2 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsschwere
  - 4.3 Festlegung des Kompensationsfaktors
    - 4.4.1 Ausgleichsbedarf
    - 4.4.2 Ausgleich / Planung
    - 4.4.3 Ausgleich / Maßnahmen
  - 4.4 Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf – Kompensation

5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken
7. Monitoring
8. Zusammenfassung

#### **Karten:**

Bestandskarte  
Eingriffskarte  
Maßnahmenkarte

## **NATUR UND LANDSCHAFT**

### **Umweltbericht mit integrierter naturschutzfachlicher Eingriffsregel**

#### **1. Beschreibung des Vorhabens: Inhalt und Ziele**

In Übereinstimmung mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen mit dem Bebauungsplan die benötigten Bauflächen für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Auf den privaten Grundstücken mit den Flurnummern 1961 und 1967/1 sind drei Einzelhäuser bis je zwei Wohneinheiten vorgesehen.

##### **1.1 Beschreibung der vorgegebenen Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie sie sich aus Baugesetzbuch, Naturschutzgesetzen, Wasser- und Abfallgesetzgebung ergeben, sind die speziellen Schutzziele, die durch die Lage des Gebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“ und die partielle Lage innerhalb des FFH Gebietes 7739-601 „Isental mit Nebenbächen“ resultieren, zu beachten. Die Vorgaben aus dem Regionalplan, ABSP Isental und dem Landschaftsplan sind Grundlage. Die Freihaltung eines 25m Streifens ausgehend vom Ufer der Isen ist nach einem VGH Urteil geboten.

#### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

##### **2.1 Boden und Relief**

###### Beschreibung:

Das Planungsgebiet im Naturraum Isar – Inn Hügelland liegt topographisch am Rande des Isentals.

Geprägt durch die früher häufig wiederkehrenden Überschwemmungen liegt ein Auengleyboden vor aus kiesig lehmigen Flusssedimenten. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch. Das Gelände liegt gegenüber der nördlich angrenzenden Straße von Oberdorfen nach Anning bis etwa einen Meter tiefer und ist weitgehend eben.

###### Auswirkungen:

Die Flächenversiegelung bewirkt einen dauerhaften Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust an Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser sowie Erhöhung des Oberflächenabflusses. Außerhalb der Baufelder kommt es potentiell zu Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens sowie zur Störung der natürlichen Schichtabfolge.

Durch die Bebauung und Zufahrten (GRZ 0,20, 0,25) werden größere Flächen verändert und dauerhaft versiegelt. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1961 sind Aufschüttungen im Gebäudebereich von bis zu 1 m (Straßenniveau) vorgesehen.

Durch die Wohnnutzung entstehen keine wesentlichen betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4).

Ergebnis:

Wegen Versiegelung und Aufschüttung sind Auswirkungen unter Einbeziehung genannter Vermeidungsmaßnahmen auf das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit zu kontieren.

## **2.2 Klima**

Beschreibung:

Die klimatischen Verhältnisse sind typisch für das Isental mit eher geringen Niederschlagsmengen (800 -900mm/a). Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Mittel 8°Celsius. Das Isental hat Bedeutung hinsichtlich Kaltluftentstehung und Luftaustausch. Es liegen keine wesentlichen lokalklimatischen Vorbelastungen vor.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Auswirkung des Lokalklimas oder der Bedeutung des Isentales ist aufgrund der Lage in einer Lücke zwischen bestehender Bebauung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima.

## **2.3 Wasser**

Beschreibung:

Ein Isenmäander grenzt im Osten unmittelbar an das Planungsgebiet an. Im Zuge der Hochwasserfreilegung wurde 1998 der Mäander abgeschnitten und angrenzend am südöstlichen Rand des Planungsgebietes ein neues Einlaufbauwerk geschaffen. Im Süden liegt hinter einem neuen Hochwasserdeich das neue, naturnah gestaltete Isenbachbett. Dadurch ist das vorher regelmäßig überflutete Planungsgebiet nicht mehr dem Hochwassergeschehen unterworfen. Die Wasserqualität der Isen ist II-II (kritisch belastet) zwischen Anning und Oberdorfen.

Das Grundwasser steht nach Angaben der Grundstücksbesitzer derzeit etwa bei 1,5 Meter an. Gesicherte Angaben liegen nicht vor.

Die angrenzende Isen hat eine bedeutende Biotopvernetzungsfunktion im Naturraum (Biotopkartierung, ABSP).

Auswirkungen:

Es findet kein Stoffeintrag in die Isen aufgrund der Bebauung statt. Düngemaßnahmen, die vereinzelt im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgten und möglicherweise eine Belastung des Gewässerlebensraumes verursachten, unterbleiben künftig.

Mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4) kann das Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig auf dem Grundstück versickern.

Die Baukörper könnten in den Grundwasserbereich eindringen.

Ergebnis:

Ein Schadstoffeintrag in den wertvollen Gewässerlebensraum der Isen erfolgt nicht. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die vollständige Regenwasserversickerung vergleichbar. Die Baukörper könnten einen Strömungswiderstand im Grundwasser darstellen. Retentionsflächen gehen verloren.

Es ist eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

## **2.4 Flora / Fauna / Biotoptypen**

Beschreibung:

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1960, 1961, 1961/2, 1967/1 sind mehrschürige Wiesen. Das Grundstück mit der Flurnummer 1967/1 wird partiell als Garten genutzt (ein höher gelegter Gemüse- und Beerengarten mit Betonsockeleinfassung), zum Teil als Obstwiese. Die vorhandenen Obstgehölze (<30 Jahre) sind teilweise krank und größtenteils zu dicht gepflanzt. Eine große Birke mit einem Stammumfang von 133cm ist erhaltenswert. Entlang der Straße mit der Flurnummer 1985/1 auf dem Grundstück der Flurnummer 1961 befinden sich 8 Eschen mit Stammumfang zwischen 40 und 78 cm. Die Wiese wurde bereits im Zuge der Hochwasserfreilegung als Lebensraum für Arten feuchter Wiesen erheblich beeinträchtigt.

Eine aktuelle Artenbestandsaufnahme der Wiese liegt nicht vor. Ein sukzessiver Rückgang von Feuchte liebenden Arten wird vermutet.

An das Baugebiet angrenzend ist Erlen-Eschen-Auwald als Relikt in Form eines schmalen Gewässer begleitenden Gehölzstreifens ausgebildet. Eschen, Schwarzerlen, Baumweiden prägen den schmalen Gehölzsaum. Einzelne Pappeln und Birken sind untergemischt. Eine Biotopkartierung liegt für diesen Bereich vor.

#### Auswirkungen:

Der wertvolle Gewässerlebensraum mit seinen Auwaldrelikten wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung entfällt ein Teil der extensiven Wiesenfläche sowie Teilbereiche eines Gartens bzw. einer Obstwiese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Einzelne Bäume der bestehenden Eschenallee werden voraussichtlich wegen ihrer Lage im Bereich der Grundstückszufahrten gefällt werden müssen.

#### Ergebnis:

Das FFH Gebiet wird randlich geschnitten. Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH Richtlinie, bestehende Biotope und die Biotopvernetzungsfunction der Isen sind durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen nicht in ihrem Schutzzweck beeinträchtigt. Obstbäume und einige Alleebäume (Eschen) sind von der Baumaßnahme betroffen. Die Bebauung stellt eine allgemeine Reduzierung an Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist mittel.

## **2.5 Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das Landschaftsbild wird im hohen Maße durch den mäandrierenden Flusslauf mit seinem Ufersaum bestimmt. Durch die bestehende Bebauung, an dem, dem Planungsgebiet gegenüberliegenden östlichen Ufer, nördlich an der Hangleite und unmittelbar westlich, ist der visuelle Bezug jedoch bereits teilweise beeinträchtigt.

Die bestehende Erschließungsstraße für das erweiterte Dorfgebiet ist mit einer eng gestellten Eschenallee auf Privatgrund gesäumt. Der jetzige Pflanzabstand ist für eine langfristige Gehölzentwicklung knapp.

Obstbäume bilden eine ländlich geprägte Übergangszone zur Landschaft.

### Auswirkungen:

Die geplante Bebauung reduziert den, für das Landschaftsbild wichtigen, uferbegleitenden Wiesenbereich.

Voraussichtlich wird jedes zweite Baumpaar der bestehenden Eschenallee entfernt. Im Zuge der Baumaßnahmen könnten weitere Eschen nachhaltig geschädigt werden.

Eschenneupflanzungen an entsprechenden Stellen sind in diesem Fall vorzunehmen. Ein Obstgarten geht größtenteils verloren.

### Ergebnis:

Der Alleecharakter wird bei entsprechenden Maßnahmen erhalten.

Das Landschaftsbild wird durch grünordnerische Maßnahmen und einer konsequenten Freihaltung des 25 m Streifens gering bis mittel beeinträchtigt.

## **2.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

### Beschreibung:

Das Isental ist eine attraktive Erholungslandschaft. Hervorzuhebende Kultur- und Sachgüter liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

### Auswirkungen:

Die geplante Bebauung reduziert den für das Landschaftsbild wichtigen uferbegleitenden Wiesenbereich. Eine deutlich erhöhte Lärm- oder Immissionsbelastung ist nicht zu erwarten.

### Ergebnis:

Mensch, Kultur- und Sachgüter werden nicht oder gering beeinträchtigt.

## **2.7 Zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet wird auf Grund der erfolgten Hochwasserfreilegung und der daraus resultierenden nachhaltigen Beeinträchtigung hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter entsprechend Liste 1b des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als

Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II unterer Wert) eingestuft. Wegen der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“, der hohen Biotopvernetzungsfunktion und wegen der randlichen Schneidung des FFH- Gebietes Isental und Nebenbäche ist allerdings eine höhere Einstufung (Kategorie III) geboten. Insgesamt wird das Plangebiet deshalb als von hoher Bedeutung **Kategorie III unterer Bereich** eingestuft.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde weiter komplett extensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Besondere Veränderungen des Bodens erfolgen langfristig v. A. aufgrund des geänderten Wasserregimes. Mahdhäufigkeit und -zeitpunkte sind nicht auf naturschutzfachliche Kriterien abgestimmt. Gelegentliche Stoffeinträge in die Isen durch Düngung wären nicht auszuschließen. Der mit einem Betonsockel erhöhte Gartenbereich stellte weiterhin eine Barriere für einige Tierarten dar.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen / Grünordnerische Maßnahmen**

#### **4.1.1 Boden-/ Wasserpotential**

- Herstellung der befestigten Flächen für die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (Regelung gemäß §1a Abs. 1 BauGB).
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten abgetragenen Oberbodens nach DIN 18.915.
- Begrenzung von Aufschüttung im Bereich des Gebäudes / Terrasse bis maximal zum Niveau der jeweils angrenzenden Straße.
- Keine Flächenversiegelung und Aufschüttung im 25 m Bereich zum Isenufer.
- Vollständige Versickerung des unverschmutzten Regenwassers auf dem Grundstück in bewachsenen Mulden. Die Zuleitung zu der Versickerungsmulde/n soll, sofern die topographischen Verhältnisse dies zulassen, oberirdisch erfolgen. Alternativ ist Brauchwassernutzung möglich.

#### **4.1.2 Klimapotential**

- Reduzierung der Wärmewerte durch Beschränkung der Flächenversiegelung und intensive Durchgrünung des Plangebietes.

#### **4.1.3 Arten- und Biotoppotential**

- Sicherung während des Baus (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920) und Erhalt der schutzwürdigen Gehölze (jedes zweite Baumpaare der Eschenallee, Birke, gesunde Obstgehölze außerhalb der Baufelder).
- Verbot von Sockelmauern / Mauern als Grundstücksbegrenzung. Der Bodenabstand der baulichen Einfriedungen muss mindestens 15 cm betragen zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Tiere.

#### **4.1.4 Orts-/ Landschaftsbild**

- Im 25 m Streifen: Verbot von Einfriedungen, Freihaltung des 25 m Streifens von Gartennutzung.
- Außerhalb des 25 m Streifens: Keine fremdländischen Gehölze. Nadelgehölze (Ausnahme Eibe), buntlaubige Gehölze sowie Korkenzieherformen sind unzulässig. Zulässig als Einfriedung sind Holzzäune, max. 1 m hoch, Maschendrahtzäune bis maximal 1 m Höhe nur seitlich, zwischen den Grundstücksgrenzen, hinterpflanz,

sowie pflanzliche Einfriedungen mit heimischen Laubgehölzen. In nachfolgender Liste 1 sind geeignete Arten aufgeführt:

**Liste 1: Sträucher:**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn                   |
| Amelanchier ovalis  | - Gemeine Felsenbirne         |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche                   |
| Cornus mas          | - Kornelkirsche               |
| Cornus sanguinea    | - Roter Hartriegel            |
| Corylus avellana    | - Haselnuss                   |
| Euonymus europaeus  | - Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare   | - Gemeiner Liguster           |
| Lonicera xylosteum  | - Gewöhnliche Heckenkirsche   |
| Prunus spinosa      | - Schlehe                     |
| Rhamnus catharticus | - Purgier – Kreuzdorn         |
| Rosa canina         | - Heckenrose                  |
| Sambucus nigra      | - Schwarzer Holunder          |
| Viburnum lantana    | - Wolliger Schneeball         |

- Fortsetzung der Eschenreihe mit **Liste 2**  
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche, H 3xv STU 18/20
- Einfügung der Anlage durch eine landschaftstypische Ein- und Durchgrünung. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Baum folgender Mindestqualitäten zu pflanzen:  
Laubbäume H 3 x verpflanzt, STU 18/20  
Obstbäume H, STU 10 / 12  
Unter nachfolgender Liste 3 sind geeignete Arten aufgeführt:

**Liste 3:**

**Laubbäume**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn         |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn        |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn         |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche         |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche          |
| Fraxinus excelsior  | - Gewöhnliche Esche |
| Juglans regia       | - Walnuss           |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche      |
| Pyrus pyraeaster    | - Wildbirne         |
| Quercus robur       | - Stieleiche        |
| Sorbus aucuparia    | - Eberesche         |
| Tilia cordata       | - Winterlinde       |
| Tilia platyphyllos  | - Sommerlinde       |

**Obstbäume z.B.**

|                |                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apfelsorten    | Bohnapfel<br>Jakob Fischer<br>Lichthardts Apfel<br>Pfirsichroter Sommerapfel<br>Roter Winterstettiner |
| Birnensorten   | Boscs Flaschenbirne<br>Doppelte Phillipsbirne<br>Gute Graue<br>Poiteau                                |
| Kirschensorten | Büttners Rote Knorpelkirsche                                                                          |

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Zwetschgensorten | Große Schwarze                  |
|                  | Hedelfinger                     |
|                  | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
|                  | Hauszwetschge                   |
|                  | Schönberger Zwetschge           |

#### 4.2 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsschwere

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 4726 m<sup>2</sup>.

Auf die Flurstücke bezogen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

| Fl.nr. | Grundstücksfl.      | Max. Grundfl.      | GRZ  | Fl. ohne Eingriff   | Eingriffstyp  |
|--------|---------------------|--------------------|------|---------------------|---------------|
| 1960   | 741                 | -                  |      | 741 m <sup>2</sup>  | kein Eingriff |
| 1961   | 1447 m <sup>2</sup> | 260 m <sup>2</sup> | 0,25 | 374 m <sup>2</sup>  | Typ B         |
| 1961/2 | 1646 m <sup>2</sup> | -                  |      | 1646 m <sup>2</sup> | entfällt      |
| 1967/1 | 892 m <sup>2</sup>  | 130 m <sup>2</sup> | 0,20 | 483 m <sup>2</sup>  | Typ B         |

#### 4.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Leitfaden Eingriffsregelung) ist bei Gebieten hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie III) bei mittlerer bis niedriger Eingriffsschwere (Typ B GRZ ≤ 0,35) ein Kompensationsfaktor zwischen 1,0 und 3,0 vorzusehen.

Auf Grund der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes und der Streifung des FFH Gebietes wird der Kompensationsfaktor bei 1,2 gewählt. Wegen der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. Grünordnungsmaßnahmen kann der Faktor um 0,2 Punkte auf 1,0 gesenkt werden.

| Flurnr. | Grundstücksfl..     | Fl. ohne Eingriff   | Eingriffsfläche     | Faktor | Ausgleichsfl.bedarf |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|--------|---------------------|
| 1960    | 741 m <sup>2</sup>  | 741 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>    |        | kein Eingriff       |
| 1961    | 1447 m <sup>2</sup> | 374 m <sup>2</sup>  | 1073 m <sup>2</sup> | 1,0    | 1073 m <sup>2</sup> |
| 1961/2  | 1646 m <sup>2</sup> | 1646 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>    |        | entfällt            |
| 1967 /1 | 892 m <sup>2</sup>  | 483 m <sup>2</sup>  | 409 m <sup>2</sup>  | 1,0    | 409 m <sup>2</sup>  |

##### 4.4.1 Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 1482 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird der 25 m Streifen der Grundstücke mit den Flurnummern 1961 und 1967/1 komplett als Ausgleichsfläche realisiert, der Rest auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1960.

Somit wird innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Fläche von 1482 m<sup>2</sup> zur Ausgleichsfläche umgewidmet.

Die entstehenden Kosten für Fläche, Maßnahmen, Pflege und Monitoring sind vom Verursacher zu tragen.

##### 4.4.2 Ausgleich / Planung

Angestrebtes Ziel ist die Stärkung der Vernetzungsfunktion der Isen für fließgewässertypische Arten. Dafür ist der z. T. lückige Gehölzsaum der Isen zu ergänzen und die Wiesenfläche als strukturreicher, partiell wiedervernässter Lebensraum zu gestalten und zu pflegen. Die landschaftliche Einbindung der Gebäude erfolgt durch Obstbäume / heimische Laubgehölze. Der Entwicklungszeitraum für artenreiches Feuchtgrünland beträgt ca. 10 Jahre, für die Entwicklung von Feldgehölzen wird ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt.

##### 4.4.3 Ausgleich / Maßnahmen

- Verbesserung der Bodenfeuchte durch das Anlegen von Mulden. Muldentiefe bis ca. 130 cm (nur vereinzelter Anschnitt des Grundwassers). Abtransport des Aushubs.
- Ansaat der Mulden mit autochtonen Pflanzgut (Heudrusch artenreicher Streu-/Feuchtwiesen).
- Erhöhung des Struktureichtums durch das Anlegen eines Mosaiks an Flächen unterschiedlicher Sukzessionsstadien und Mahdtermine (1-2 x Mahd pro Jahr). Abschnittsweise Herbstmahd zur Förderung feuchtigkeitsstypischer Heuschrecken und Schmetterlingen (spätester Mahdtermin im Frühjahr Mitte Mai, frühester Mahdtermin im Herbst ab Ende September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).
- Pflanzen von Feldgehölzen der Liste 4 mit folgenden Mindestqualitäten:  
Bäume H 2xv STU 16/18  
Heister 2xv 150/175

**Liste 4:**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Alnus glutinosa    | - Schwarzerle       |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Salix alba         | - Silberweide       |

#### 4.5 Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf – Kompensation

| Flurnr.  | Weiterer Ausgleichsbedarf | Ausgleichsflächen                   | Bilanz           |
|----------|---------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1960     | -                         | 625 m <sup>2</sup>                  | 0 m <sup>2</sup> |
| 1961     | 1073 m <sup>2</sup>       | 374 m <sup>2</sup> im 25 m Streifen | 0 m <sup>2</sup> |
| 1961 / 2 | -                         | -                                   | 0 m <sup>2</sup> |
| 1967 / 1 | 409 m <sup>2</sup>        | 483 m <sup>2</sup> im 25 m Streifen | 0 m <sup>2</sup> |

Aus den vorstehenden Tabellen wird ersichtlich, dass durch die geplanten Maßnahmen die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Vorgaben aus VGH Urteil und einzuhaltenden Abstandsflächen ließen alternative Planungsmöglichkeiten nur begrenzt zu. Geringfügige Variationen in der Lage der Gebäude und Garagen wurden untersucht. Die gewählte Positionierung ermöglicht den weitestgehenden Erhalt der Eschenallee.

Auf die, in der ursprünglichen Bebauungsplanvariante vom Dez. 2005 vorgesehene zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1961/2 wurde nunmehr verzichtet, da sie eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dargestellt hätte.

#### 6. Beschreibung der Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums ist zu Grunde gelegt. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten gefertigt.

Bestandsbewertungen, Zielaussagen und Maßnahmen sind entwickelt aus Angaben des Landschaftsplanes und ABSP Isental. Jahreszeitlich bedingt wurden keine aktuellen Arten kartiert. Aussagen über Grundwasserstand und –schwankungen und Durchlässigkeitsbeiwert waren nur eingeschränkt erhältlich.

## **7. Monitoring**

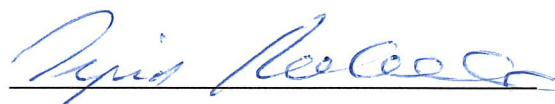
Die Entwicklung der durchgeführten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen sind im Abstand von 2 Jahren durch einen Landschaftsplaner / Biologen zu überprüfen.

Sollte innerhalb der Sukzessionsflächen eine starke Ausbreitung von Neophyten stattfinden, sind geeignete Pflegemaßnahmen einzuleiten.

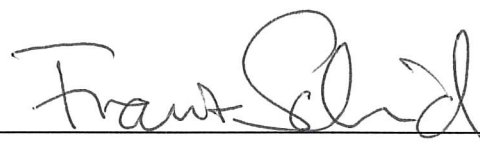
## **8. Zusammenfassung**

Zur Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung wird am Ortsrand von Oberdorfen eine Fläche von etwa 4700 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet ausgewiesen. Wegen der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet und z.T. auch innerhalb des FFH Gebietes ist das Planungsgebiet von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Insbesondere kommt der Fläche eine ökologische Vernetzungsfunktion und eine Pufferfunktion für den wertvollen Gewässerlebensraum zu. Durch die vorgesehene Bebauung werden die Schutzgebiete in ihrem Schutzzweck nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Boden, Arten ist mittel, die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild gering bis mittel, Mensch, Kultur und Sachgüter werden nicht oder unwesentlich beeinträchtigt. Dies geschieht, sowohl durch die konsequente Freihaltung einer Zone von 25 m ausgehend vom Isenufer und umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, als auch durch Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbebauungsplangebiet. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird die Biotopvernetzung gestärkt, die Pufferwirkung verbessert und der Strukturreichtum an, für das Isental typischen, Feuchtlebensräumen erhöht. Der Eingriff wird mit den genannten Maßnahmen kompensiert, ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht nicht.

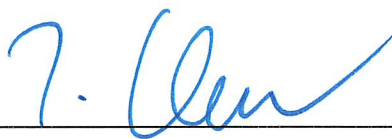
Aufgestellt: Dorfen, den \_\_\_\_\_



Ingrid Robitschko  
Landschaftsarchitektin, BDLA  
Bahnweg 4, 84405 Dorfen  
Tel. 08081.953707, Fax. 08081.953708  
Diplomingenieurin (Univ.)



Franz Schmid  
Architekt  
Zöpfstraße 5, 84405 Dorfen  
Tel. 08081.2422, Fax. 08081.4667  
Diplomingenieur (FH)



Josef Sterr, 1. Bürgermeister

