

MARKT ORTENBURG



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
BAHNHOFBSBEREICH

ENDFASSUNG

Bearbeitung Städtebau

Arch. Dipl.-Ing.
Erwin Wenzl
Dr. Ernst – Derra- Str. 8
94036 Passau

Tel.: 0851 / 75692 - 0
Fax: 0851 / 75692 - 20

Bearbeitung Grünordnung

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau

Tel.: 0851 / 42839
Fax: 0851 / 42624

18.12.2006

Inhaltsverzeichnis

A Plandarstellung

Lageplan M 1/1000
mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

B Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung (siehe Plan)

I. Allgemeine Vorschriften

- § 1 Bestandteile
- § 2 Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 3 Art der baulichen Nutzungen
- § 4 Maß der baulichen Nutzungen
- § 5 Bauweise
- § 6 überbaubare Grundstücksflächen
- § 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- § 8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- § 9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- § 10 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte
- § 11 öffentliche und private Grünflächen
- § 12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 13 Dächer
- § 14 Außenwände und Oberflächen
- § 15 Farb- und Fassadengestaltung
- § 16 Höhenlage der Gebäude
- § 17 Verkehrsflächen
- § 18 Geländegestaltung
- § 19 Einfriedungen
- § 20 Entwässerung
- § 21 sonstige Planzeichen

IV. Planliche Hinweise

- § 22 Hinweise

V. Schlussbestimmungen

- § 23 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

C Hinweise

D Begründung

I. Städtebau

II. Grünordnung

E Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

F Umweltbericht

C Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Der Markt Ortenburg bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.

- Für die Toilettenspülung sind wassersparende Technologien zu verwenden.
- Zur Gartenbewässerung, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Der Planungsbereich grenzt teilweise an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wolfach an. Entsprechende Mindesthöhen für EG-Koten sind zu beachten.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserpegeln ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken

2.3 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber werden von der E.ON Bayern erteilt. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

2.5 Gasversorgung

Bei Arbeiten im Bereich der Gasversorgungsleitungen wird auf das „Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen“ der Erdgas Südbayern verwiesen.

2.6 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Passau bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.7 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

D. Begründung

Teil I Städtebau

1. Planungsanlass, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die deutsche Bahn AG hat Mitte der 90er Jahre die Nebenstrecke Vilshofen - Ortenburg im Bereich Maierhof - Ortenburg stillgelegt.

Die Gemeinde Ortenburg konnte die Bahnflächen erwerben und hat auf der stillgelegten Gleisstrecke einen Radweg bauen lassen.

Das Bahnhofsgelände ist abgesehen vom bereits vor Jahren verkauften Bahnhofsgebäude mit entsprechendem Freigelände ebenfalls im Eigentum der Gemeinde.

Diese ehem. Betriebsflächen der Bahn sollen nun umgenutzt werden, zum Teil öffentlich und zum Teil privat, jeweils in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen.

Die konkrete Ausformulierung des neuen Baurechtes soll durch Aufstellung eines Bebauungs- und Gründordnungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Marktzentrums Ortenburg auf den Flächen des ehemaligen Bahngeländes. Es wird begrenzt im Osten von Grundstücken entlang der Vilshofener Straße. Im Süden von der verlängerten Bahnhofsstraße.

Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen entlang des Wolfachkanals an, im Norden der Siedlungsbereich an der Vilshofener Straße.

Das Planungsgebiet ist insgesamt 1,6 ha und umfasst im Wesentlichen folgende Grundstücke:

Flurnummer 309 teilw., 309/2 teilw. Gemarkung Ortenburg.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Gelände fällt im Planungsgebiet von Nord nach Süd um ca. 3 m, von Ost nach West um ca. 6 m.

2.3 Nutzungen

Das Gelände ist zurzeit Brachland, zum Teil Radweg und Verkehrsfläche.

2.4 Baugrund

Der Baugrund liegt hochwasserfrei, der Untergrund besteht aus Sand und Braunerde mit Lößauflage.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Mischgebietes im Anschluss an bebaute Siedlungsbereiche des Marktes Ortenburg.

3.1.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, dass eine maßhaltige Gewerbenutzung zwischen Siedlungsgebieten und Wolfachkanal möglich wird. Großzügige Grünflächen zum Wolfachkanal, Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, öffentliche Stellplätze an einem kleinen baumüberstandenen Platz und die Weiterführung des Fuß- und Radweges entlang des Wolfachkanals entstehen so bei sparsamen Umgang mit der Fläche. Die Geschosshöhe und die Dachformen sind aus den angrenzenden Siedlungsteilen abgeleitet.

3.1.3 Baugrenzen

Die „Baufelder“ wurden so konzipiert, dass differenzierte öffentliche und private Freiräume entstehen. Es wurde besonders auf zusammenhängende großzügige Grünflächen geachtet. Schlecht nutzbare Restflächen sollten vermieden werden.

3.2 Bauliche Gestaltung

3.2.1 Dachlandschaft

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige Dachlandschaft in Anlehnung an anschließende Baugebiete zu erhalten

3.2.2 Baukörper, Höhenlage und Geländegestaltung

Zur Sicherung einer hochwasserfreien Lage wurden Mindesthöhen für EG-Koten festgelegt.

Die Baukörper sollen sich harmonisch in Orts- bzw. Landschaftsbild einfügen, unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen.

Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

3.2.3 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.

3.2.4 Private Grünflächen

- Gartenflächen:
Private Grünflächen sollen eine Eingrünung mit Hecken und Einzelbäumen erhalten. Bestehende Bäume und Heckenstrukturen sind zu erhalten.

- Stellplätze:
Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen).

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die bestehende Bahnstraße, mit abzweigender neuer Erschließungsstraße, erschlossen.

Ein kleiner Platz bildet eine Wendemöglichkeit und markiert den Übergang von öffentlicher Straßenerschließung zum öffentlichen Radweg, bzw. zum geplanten Fußweg nach Osten.

4.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch die E.ON Bayern gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

4.3 Abwasser

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem über das gemeindliche Kanalnetz zur Kläranlage abgeführt.

4.4 Entsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über den ZAW.

4.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, Kanalbauarbeiten und sonstige Infrastrukturmaßnahmen werden von der Gemeinde übernommen und umgelegt.

Teil II Grünordnung

Grünordnung

Gestalterisches und ökologisches Konzept

Der Untersuchungsraum des ehemaligen Bahngeländes wurde ursprünglich geprägt durch die Gleisanlagen, das Bahnhofsgebäude, die Grünflächen im Talraum und eine mächtige raumwirksame Baum- und Strauchhecke entlang der Böschungskante, die den Talraum gegenüber den bebauten Ortslagen abgrenzt. Dieser Charakter soll im vorliegenden Bebauungsplan trotz der erforderlichen Bebauung soweit als möglich beibehalten werden. Zu diesem Zweck wird die bestehende Baum- und Strauchhecke auf der Böschungskante als zu erhaltend festgesetzt. Im Bereich des Privatgrundstückes Öller wurde diese Hecke auf der Böschung vollständig abgeholzt und muss infolgedessen gemäß grünordnerischer Festsetzung neu gepflanzt werden. Die Artenzusammensetzung ist gemäß Artenliste 1.2 und 1.3 analog zu der bestehenden Hecke zu wählen, die sich in der Fortsetzung südlich befindet. Die bestehenden raumprägenden Bäume im Privatgrundstück südlich des Bahnhofsgeländes sind ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend dazu ist nördlich des Bahnhofsgeländes eine Baumgruppe geplant, die der Eingrünung des Parkplatzes dient.

Die Erschließungsstraße für den Gärtnereibetrieb Öller und für den öffentlichen Parkplatz wird östlich entlang der Böschung durch eine naturnahe Feldhecke eingegrünt, so dass auch hier eine raumbildende Ortsrandeingrünung zum Wolfachtal hin entsteht.


Die Linie der ehemaligen Bahngleise wird durch den geplanten Fuß- und Radweg verdeutlicht, der von Norden kommt, neben dem Parkplatz entlang führt und in die Bahnhofstraße mündet. Dieser Weg führt durch eine öffentliche Grünfläche, die als extensiv gepflegte Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr den Charakter der ursprünglichen Wiese beibehält. Entlang des Weges wird zusätzlich eine Obstbaumreihe gepflanzt, die der Ortsrandeingrünung des dahinterliegenden Gewerbebetriebes dient. Darüber hinaus müssen für den Gewerbebetrieb am Rande des Wolfachtals auch auf dem Privatgrundstück entsprechende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen werden, damit eine ausreichende Integration der Anlage in das Landschaftsbild erreicht werden kann. Diesem Zweck dienen folgende Festsetzungen: Baumpflanzungen je 200 m² Freifläche, Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen, Neupflanzung der abgeholzten Hecke auf der Böschung und Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zum Bauvorhaben.

Ausgleichsflächen

Für die baulichen Eingriffe wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die in Anlage 1 zum Bebauungsplan dargestellt ist. Dabei errechnete sich für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.576,66 m². Davon entfallen auf MI1 1.314,42 m² und auf MI2 2.262,24 m². Die Ausgleichsflächen werden von der gemeindlichen Ökokontofläche des Stauseegrundstückes in der Gemarkung Iglbach abgebucht. Diese Ökokontofläche beinhaltet derzeit noch 6.907,00 m². Nach der Abbuchung stehen dort noch 3.330,34 m² für weitere Vorhaben zur Verfügung.




Vegetation und Nutzungsrecht Bestand


 Schotterfläche mit Gleisanlagen
Schotterstraße


 Private Grünfläche

 Bäume Bestand

 Baumgruppen, Siedlungsgehölz
Standortgerecht, heimische
Bäume und Sträucher
Bestand auf Böschung

Vegetation Bewertung

 Kategorie I
Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild, untere Wertigkeit

 Kategorie II
Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild, obere Wertigkeit

Vegetation Bestand/Bewertung			
Markt Ortenburg - Bahnhofsgelände		Bauvorhaben	
Markt Ortenburg vertr. durch Herrn Bürgermeister Hoenicka Am Stausee 1 94496 Ortenburg		Bauherr	
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22 94034 Passau		Planung Tel.: 0851/42839 Fax: 0851/42624	
Lageplan	M 1:1000 (70 % verkleinert)	15.05.2006	469.101

E. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Inhalt:

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 3.1 Beeinträchtigungsintensität
 - 3.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
 - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
4. geplante Ausgleichsfläche

Kartenverzeichnis
Plan-Nr.: 469.101
Plan-Nr.: 469.102

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Das ehemalige Bahngelände wird aufgrund der früheren Nutzung als Gleisanlage und Lagerfläche sowie aufgrund der Bodenbefestigung, die sich weitgehend als Schotterfläche darstellte, als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet. Die ebenen Flächen werden demnach der Kategorie I mit unterer Wertigkeit zugeordnet.

Kategorie II

Auf der Böschung entlang der östlich anschließenden Baulandflächen konnten sich auf dem Bahngelände hochwertige Hecken (Siedlungsgehölze) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entwickeln, die der Kategorie II zugeordnet werden. Die Hecken werden als Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit oberer Wertigkeit in die Bilanzierung aufgenommen, da sie neben ihrer ökologischen Funktion auch hohe Bedeutung für das Landschaftsbild im Ortsrandbereich aufweisen.

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

MI 1:

Versiegelungsgrad $< 0,35$

Aufgrund der geringen Versiegelung und der damit verbundenen geringen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ B zugeordnet.

MI 2:

Versiegelungsgrad $> 0,35$

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer hohen Eingriffsschwere, sodass das MI 2 im Untersuchungsraum Typ A zugeordnet wird.

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

3.1 Beeinträchtigungsintensität

MI 1:

Gebiete mit GRZ $< 0,35$ und Kategorie I:
Feld B I, Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Gebiet mit GRZ $< 0,35$ und Kategorie II:
Feld BII, Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8

MI 2:

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie I:
Feld A I, Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

Gebiet mit GRZ > 0,35 und Kategorie II:
Feld AII, Kompensationsfaktor: 0,8 – 1,0

3.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche als extensive Wiese mit wegbegleitender Obstbaumreihe in MI 1, die als Ortsrandeingrünung dient
- Festsetzung des bestehenden Siedlungsgehölzes auf der südlichen Böschung in MI 1 als zu erhaltende Hecke und damit Sicherung der bestehenden Ortsrandeingrünung
- Sicherung des Baumbestandes am ehemaligen Bahnhofsgelände durch grünordnerische Festsetzungen in MI 1
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens aufgrund der geringen Versiegelung in MI 1
- Eingrünung der geplanten Erschließungsanlagen durch Böschungsbepflanzung entlang der Straße und Baumgruppen auf der Stellplatzanlage in MI 1
- Festsetzung der Neupflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit Artenzusammensetzung gemäß Artenliste 1.2 und 1.3 als naturnahe Hecke entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation in MI 2
- Festsetzung einer Stellplatzeingrünung in MI 2

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

MI 1:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden in MI 1 bestehende Gehölzflächen und Gartenflächen in ihrem Bestand gesichert, sodass auf diesen Flächen kein Eingriff erfolgt. Darüber hinaus wird eine öffentliche Grünfläche als extensiv gepflegte naturnahe Wiesenfläche mit wegbegleitender Obstbaumreihe festgesetzt. Auch auf dieser Fläche wird die derzeitige Nutzung nicht verändert und durch die neu zu pflanzenden Bäume findet eine ökologische Aufwertung der Grünfläche statt. Die festgesetzten Grünflächen und Gehölzflächen werden deshalb nicht zur Ermittlung der Ausgleichsflächen herangezogen. Der Ausgleichsflächenberechnung für MI 1 wird innerhalb des Geltungsbereiches nur die unmittelbare Eingriffsfläche zugrunde gelegt. Der für die Berechnung maßgebliche Kompensationsfaktor wird mit 0,30 etwas höher als das Minimum angesetzt, da sich bezogen auf die unmittelbare Eingriffsfläche der im B-Plan durch die GRZ festgesetzte Versiegelungsgrad erhöht. Der Faktor wird aber gegenüber dem Minimum nur geringfügig erhöht, da durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche eine ökologische und gestalterische Aufwertung für das gesamte Mischgebiet erreicht wird. Der Eingriff in die Gehölzfläche muss mit dem höchsten Faktor von 0,8 ausgeglichen werden, weil diese Flächen als Heckenflächen nicht wieder hergestellt werden.

MI 2:

Die grünordnerischen Festsetzungen, die für MI 2 getroffen werden, ermöglichen die Wahl des geringsten Kompensationsfaktors für die Flächen im Feld A 1. Für diese Flächen können die erforderlichen Ausgleichsflächen mit dem Faktor 0,3 ermittelt werden. Der Eingriff in die ehemals bestehende Baum- und Strauchhecke auf der Böschung durch vollständige Rodung und Anlage eines Weges, der dem Fahrverkehr innerhalb des Grundstückes dient wird mit hoher Eingriffsschwere bewertet und ist demzufolge mit dem Kompensationsfaktor 1,0 auszugleichen. Neben ihrer ökologischen Bedeutung als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten war diese Hecke als Siedlungsgehölz auch für die Einbindung des Ortsrandes von besonderer Bedeutung. Selbst durch die grünordnerisch festgesetzte Nachpflanzung kann die ökologische Wertigkeit der ehemaligen Hecke selbst langfristig nicht mehr erreicht werden. weil durch den Bau des Gewächshauses und d er Erschließungsanlage der räumliche Zusammenhang der Heckenstrukturen unterbrochen ist.

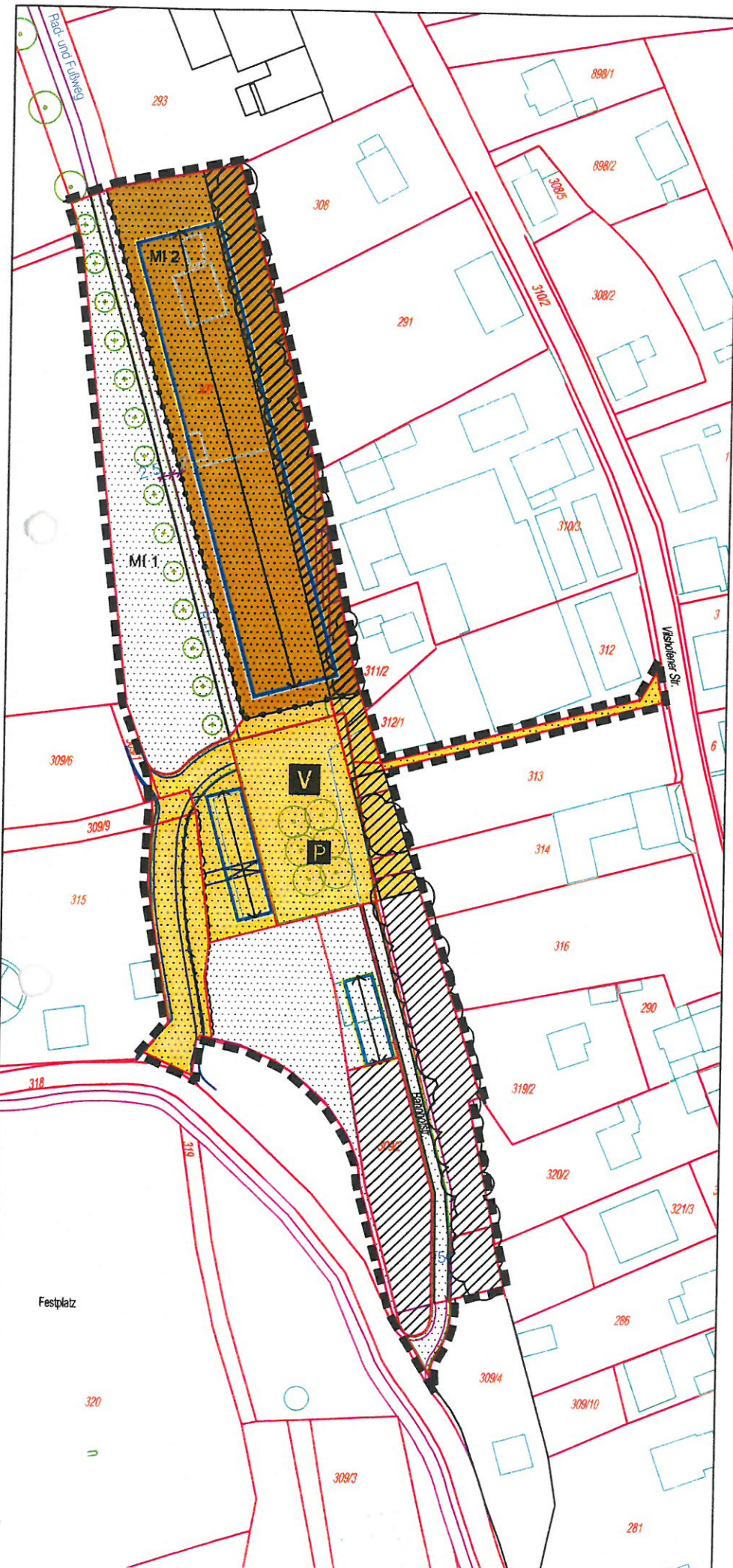
Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 16.071,00 m²

Davon müssen insgesamt 8.146,45 m² Flächen wie folgt ausgeglichen werden:

Feld A I MI 2:	3.250,80 m ²	x	0,3=	975,24 m ²
Feld A II MI 2:	1.287,00 m ²	x	1,0=	1.287,00 m ²
Feld B I MI 1:	3.145,00 m ²	x	0,3=	943,50 m ²
Feld B II MI 1:	463,65 m ²	x	0,8=	370,92 m ²
erforderliche Ausgleichsfläche				3.576,66 m ²
gerundet:				3.580,00 m ²

4. geplante Ausgleichsflächen

Die geplanten Ausgleichsflächen werden von der gemeindlichen Ökokontofläche abgebucht. Dabei handelt es sich um das Stauseegrundstück Fl.-Nr. 285/5, Gemarkung Iglbach.



Bewertung der Planung
entsprechend der Eingriffsschwere

- Eingriffsfläche Typ A
Fläche mit hohem Versiegelungsgrad: $\geq 0,35$
- Eingriffsfläche Typ B
Fläche mit geringem Versiegelungsgrad: $< 0,35$

Darstellung der Beeinträchtigung

- Feld AI
Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild mit hohem Versiegelungsgrad
Kompensationsfaktor: 0,3
 $3.250,80 \text{ m}^2 \times 0,3 = 975,24 \text{ m}^2$
- Feld AII
Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild mit hohem Versiegelungsgrad
Kompensationsfaktor: 1,0
 $1.287,00 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.287,00 \text{ m}^2$
- Feld BI
Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild mit geringem Versiegelungsgrad
Kompensationsfaktor: 0,3
 $3.145 \text{ m}^2 \times 0,3 = 943,50 \text{ m}^2$
- Feld BII
Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild mit geringem Versiegelungsgrad
Kompensationsfaktor: 0,8
 $463,65 \text{ m}^2 \times 0,8 = 370,92 \text{ m}^2$

Eingriffsfläche MI 1: $3.608,65 \text{ m}^2$
erforderliche Ausgleichsfläche: $943,50 \text{ m}^2$
 $370,92 \text{ m}^2$
 $1.314,42 \text{ m}^2$

Eingriffsfläche MI 2: $4.537,8 \text{ m}^2$
erforderliche Ausgleichsfläche: $975,24 \text{ m}^2$
 $1.287,00 \text{ m}^2$
 $2.262,24 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche gesamt: $3.576,66 \text{ m}^2$
Ausgleichsfläche gerundet: **$3.580,00 \text{ m}^2$**

Eingriffsschwere/Beeinträchtigung	
Markt Ortenburg - Bahnhofsgelände	Bauvorhaben
Markt Ortenburg vertr. durch Herrn Bürgermeister Hoenicka Am Stausee 1 94496 Ortenburg	Bauherr
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22 94034 Passau	Planung Tel.: 0851/42839 Fax: 0851/42624
Lageplan	M 1:1000 (70 % verkleinert)
15.05.2006	469.102