

Bebauungsplan

Westlich der Kolbermoorer Str.

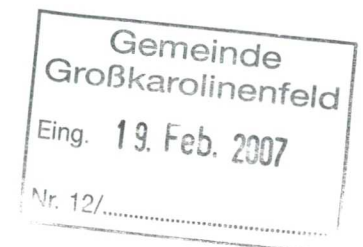
mit integriertem
Grünordnungsplan

Ausgleichsermittlung

zum Entwurf
vom 24.07.2006
in der Planfassung
vom 14.02.2007

nach dem
Regelverfahren gem. dem
"Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"
(StMLU, Januar 2003)

14.02.2007
F&F



Planung

Dipl.Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstr. 5
83059 Kolbermoor

| Nr. | Fläche | m2 | Bewertung | Begründung |
|-----|------------------|-------|-----------|--|
| 1 | Grünland | 157 | I | geringe Bedeutung Teil einer landwirtschaftliche Hofstelle (Grünland neben Wirtschaftsweg) FNP- Darstellung: Dorfgebiet MD derzeitiges Baurecht: nach § 34 BauGB |
| 2 | Grünland | 667 | I | geringe Bedeutung intensiv genutztes Grünland FNP- Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: keines |
| 3 | Hofstelle (Teil) | 713 | II | mittlere Bedeutung bebauter Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Austragshaus, Hausgarten) FNP- Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: nach § 35 BauGB |
| 4 | Hofstelle (Teil) | 3.036 | I | geringe Bedeutung bebauter Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle (landwirtschaftliches Hauptgebäude, Nebengebäude, Festmistlager, Güllegrube, betriebliche Wege- und Lagerflächen, Grünflächen) FNP- Darstellung: Dorfgebiet MD/ Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: nach § 34 und § 35 BauGB |
| 5 | ehem. Hofstelle | 1.082 | III | hohe Bedeutung verwilderter Obstgarten, markanter Solitärbaum (Eiche) FNP- Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: keines |
| 6 | Grünland | 1.084 | I | geringe Bedeutung intensiv genutztes Grünland FNP- Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: keines |

| Nr. | Fläche | m2 | Bewertung | Begründung |
|-------|---------------|-------|---------------------|---|
| 7 | Bebauungsrand | 197 | I geringe Bedeutung | teilversiegelte und teilbebaute Siedlungsfläche FNP- Darstellung: Dorfgebiet MD derzeitiges Baurecht: nach § 34 BauGB |
| 8 | Weg | 274 | I geringe Bedeutung | wassergebundener Weg FNP- Darstellung: Dorfgebiet MD derzeitiges Baurecht: keines |
| 9 | Bebauungsrand | 86 | I geringe Bedeutung | unbebaute Siedlungsfläche FNP- Darstellung: Dorfgebiet MD derzeitiges Baurecht: nach § 34 BauGB |
| 10 | Grünland | 423 | I geringe Bedeutung | intensiv genutztes Grünland FNP- Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft derzeitiges Baurecht: keines |
| insg. | | 7.719 | | |

Anlage Plan "Bestand"

| Nr. | Gebiet | Eingriff | GRF m2 | Grund m2 | GRZ (N1) | Einstufung | Begründung |
|---------|----------------|--|-----------|-------------|-------------|---|---|
| 1- 9 | Mischbaufläche | Wohn-/Gewerbe-/ landwirtschaftliche Bebauung | | | | A mittlerer bis hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | GRZ z.T. > 0,35 hoher Anteil an Erschließungsflächen (Bauen in 2. Reihe) |
| 10 | Freifläche | Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal | | | | B niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad | geringe Eingriffsschwere ohne Oberflächenversiegelung |

Anlage Plan "Eingriff"

| Nr. | Teilfläche bewertet | Teilfläche m2 | Kompensationsfaktor | Kompensationsumfang m2 | Begründung |
|-----|---------------------|---------------|---------------------|------------------------|--|
| 1 | AI | 157 | 0,0 | 0 | Nr. 1/3/4/7/8/9 |
| 2 | AI | 667 | 0,3 | 200 | Der Kompensationsfaktor 0 wurde gewählt, da ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Es handelt sich um Flächen, bei denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. |
| 3 | AII | 713 | 0,0 | 0 | |
| 4 | AI | 3.036 | 0,0 | 0 | |
| 5 | AIII | 1.082 | 1,0 | 1.082 | |
| 6 | AI | 1.084 | 0,3 | 325 | Nr. 2/5/6 |
| 7 | AI | 197 | 0,0 | 0 | Die unteren Kompensationsfaktoren wurden gewählt, da die Planung mit umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen arbeitet. |
| 8 | AI | 274 | 0,0 | 0 | |
| 9 | AI | 86 | 0,0 | 0 | |
| 10 | BI | 423 | 0,0 | 0 | Nr. 10 Der Kompensationsfaktor 0 wurde gewählt, da ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Es handelt sich um Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung- auch nicht mittelbar- im Sinne der Eingriffsregelung erfahren. Es handelt sich auch in Zukunft um nicht versiegelte Freiflächen. |

erforderliche Kompensationsfläche insgesamt

| |
|-------|
| 1.607 |
|-------|

Anlage Plan "Ausgleichsbedarf"
 Anlage Aufstellung "Vermeidungsmaßnahmen"

| Nr. | Fl.Nr. | Gem. | Teilfläche m2 | Faktor | Kompensationsfläche m2 | Kompensationsmaßnahme |
|-----|--------|-------------------|------------------|--------|---------------------------|---|
| 1 | 925/T | Großkarolinenfeld | 1.607 | 1,0 | 1.607 | Wiederherstellung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft durch Schaffung von Retentionsräumen zur Aschach. Wiedervernässung von entwässerten, ehemaligem Feuchtgrünland und Moorböden. Ergänzung der naturnahen Ufervegetation der Aschach auf derzeit intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Grünflächen. Erstellen einer Wegeverbindung entlang der Aschach, die mittelfristig bis zur Brücke am Flurstück 919 weitergeführt werden soll. |

Kompensationsfläche insgesamt

| |
|-------|
| 1.607 |
|-------|

Anlage Plan "Ausgleich"