

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 40 Bauhof Eichenau Holzkirchner Straße

Planfertiger: Ingenieurbüro Rupert Auer, Maisach

Planfassung vom: 25.01.2002, geändert am 02.05.2002

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 07.05.1998 genehmigt wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem Flächennutzungsplan nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert um die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans herzustellen.

Bebauungsplan B 13

Der Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet ist seit 31.03.1981 rechtsverbindlich. Am 25. September 2002 beschloss der Gemeinderat, für die Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofs den Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet in Teilbereichen zu ändern und einen neuen Bebauungsplan B 40 Bauhof Eichenau Holzkirchner Straße aufzustellen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen dem errichteten Friedhof im Nordosten, dem bestehenden Bauhof bzw. die Holzkirchner Straße im Osten, dem Auslieferungslager der Firma ALDI im Süden. Im Westen reicht der Geltungsbereich nicht bis zur Tannenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
FISStNrn. 1984 Teilfläche, 1984/91 Teilfläche, 1993/6 Teilfläche und 1995 Teilfläche.

Der Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.171 m².

3. Planungsziele

Der 1983 errichtete gemeindliche Bauhof an der Holzkirchner Straße wird seit vielen Jahren auch als großer Wertstoffhof des Landkreises genutzt. Diese Doppelnutzung war auf Dauer nicht hinnehmbar, da die vom Landkreis genutzte Fläche dringend für eine Erweiterung des Bauhofs (Sozialtrakt) benötigt wird. Außerdem wird durch den großen Wertstoffhof die Außenraumnutzung des Bauhofs stark eingeschränkt. Ursprünglich war angedacht, den großen Wertstoffhof in das neue Gewerbegebiet (Bebauungsplangebiet B 23 III) auszulagern. Dies scheiterte jedoch am massiven Widerstand der Anlieger des dafür geplanten Grundstücks. Ein anderes, für einen großen Wertstoffhof geeignetes Grundstück steht im Gemeindegebiet zur Zeit nicht zur Verfügung.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 20.02.2001, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck das gemeindliche Bauhofgrundstück als Fläche für den großen Wertstoffhof anzubieten. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat das Angebot der Gemeinde angenommen und wird das gemeindliche Bauhofgrundstück langfristig in Pacht übernehmen.

Im gültigen Bebauungsplan ist der Bereich westlich des bestehenden Bauhofes als „Grünfläche - Friedhof“ ausgewiesen. Es handelt sich um Vorbehaltsflächen für eine mögliche Erweiterung des gemeindlichen Waldfriedhofs. Da der Friedhof 1997 großzügig erweitert wurde, kann auf diese Flächen verzichtet werden. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 25.09.2001 einen neuen Bauhof westlich dem alten Bauhof zu errichten.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 mit den nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitungen. Die Geschossflächenzahl beträgt ebenfalls 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt.

Zur Erreichung eines optimalen Nutzens und für eine harmonische architektonische Gestaltung sind verschiedene Dachformen und Dachneigungen bei Sattel- und Pultdach von 15° bis 35° zulässig.

Die Gemeinde beabsichtigt, zur Nutzung regenerativer Energien auf geeigneten Dächern Solaranlagen zu errichten.

Die Errichtung einer Betriebswohnung ist zulässig und geplant, um den Schutz des Betriebsgeländes zu ermöglichen und einen Hausmeister vor Ort zu haben (z.B. für Anlieferungen außerhalb der Dienstzeit).

Die verkürzten Abstandsflächen sollen Raum schaffen für ausreichend dimensionierte Innenhöfe und Gebäude um den Betriebsablauf zu optimieren. Nachteile sind damit nicht verbunden, da keine Bebauung angrenzt, die mehr zu schützen wäre, als dies für Gewerbebauten im Gewerbegebiet gilt.

5. Immissionsschutz

Mit der Errichtung des Bauhofes entstehen keine größeren Emissionen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken könnten.

Die im Süden angrenzende Firma ALDI befürchtet, dass die vom Betrieb und Verkehr auf ihrem Grundstück ausgehenden Lärmimmissionen zu Beschwerden des künftigen Betriebswohnungsinhabers führen könnten. Sie weist deshalb darauf hin, dass eine Einschränkung der Emissionen beim Betrieb ALDI für die Zukunft nicht möglich ist. Der Gemeinde ist dieser Umstand bewusst. Sie wird durch bauliche Maßnahmen am Gebäude dafür sorgen, dass ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Falls notwendig, wird sie im Rahmen einer dinglichen Absicherung zugunsten der Firma ALDI oder deren Rechtsnachfolger erklären, dass keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, wenn aus dem Betrieb des Nachbargrundstückes Immissionen auf die Betriebswohnung einwirken.

6. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Ausfahrt zur Holzkirchner- und eine Ausfahrt zur Tannenstraße. Die Ausfahrt zu beiden Seiten wurde bewusst gewählt, um einerseits auf kurzem Weg zum Gewerbegebiet gelangen zu können und andererseits, gerade im Winterdienst, auf kurzen Wegen in die Ortschaft gelangen zu können. Die Hauptausfahrt wird über die Holzkirchner Straße erfolgen, um die Belästigungen der Anlieger der Tannenstraße so gering wie möglich zu halten.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Süden verläuft ein Geh- und Radweg. Mit ihm soll eine vom Bauhof abgetrennte Verbindung zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße geschaffen werden, damit die im westlichen Gemeindegebiet wohnenden Bürger auf kurzem Weg zum großen Wertstoffhof gelangen können.

7. Wasserschutzgebietsgrenze

Etwa zur Hälfte durch das Plangebiet verläuft die noch bestehende Grenze der weiteren Wasserschutzzone gemäß Verordnung vom 04.06.1980 über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling und Puchheim für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe i.d.F. vom 02.01.1980. Es befindet sich jedoch außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes der Wasserversorgung und somit nicht mehr im geplanten zukünftigen Wasserschutzgebiet. Erhöhte Anforderungen im Sinne des Auflagenkatalogs für das Wasserschutzgebiet werden daher nicht notwendig.

8. Naturschutz, Grünordnung

8.1 Rechtliche Grundlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Waldflächen gem. Waldgesetz für Bayern (BayWaldG). Die Waldflächen sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die übrigen Flächen sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches auszugleichen.

Ausgleich nach dem Waldgesetz für Bayern

Gem. Art.2 „Wald“ ist die Definition von Wald im Sinne des Gesetzes jede mit Waldbäumen bestockte ... Fläche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Gem. Art.9 „Erhaltung des Waldes“ (2) bedarf die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) der Erlaubnis.

Ausgleich nach BauGB

Gemäß §8a BNatSchG -Verhältnis zum Baurecht- Abs.1 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB -Umweltschützende Belange in der Abwägung- Abs.3 erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach §9-Inhalt des Bebauungsplans- als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

8.2 Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet (Flurst.Nr. 1993/6, Teilfläche 1984/91, 1995/11,1995) ist derzeit unterschiedlichen Nutzungen unterworfen.

Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Friedhof befindet sich eine naturnahe Waldfläche. Die Fläche ist mit einzelnen ca. 20 m hohen Eichen bestockt. Im Unterwuchs wachsen Haselnusssträucher und Hainbuchen.

Im Westen schließt eine Kiesfläche mit lichten Eichen- und Hainbuchenbestand an.

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets liegen Betriebsgelände und Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofs. Hier steht auch eine Lagerhalle in Holzständerbauweise. Vor der Halle ist die Fläche mit Betonverbundpflaster befestigt, die übrigen Flächen sind nicht versiegelte Kiesflächen.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich dichter Gehölzaufwuchs aus Serbischen Fichten, und wild aufgegangenen Birken und Weiden, Höhe ca. 12 m. Die Fichten sind teilweise vom Borkenkäfer befallen. Die im Bebauungsplangebiet eingezeichnete Zufahrt von der Holzkirchner Straße ist derzeit mit Asphaltbelag befestigt und wird als Stellfläche für die Container des Großen Wertstoffhofes verwendet.

(siehe Plan 1 – Bestand)

8.3 Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Waldgesetz

Als Waldflächen gelten die mit Eichen bestockten Flächen im Nordteil des Plangebietes. Durch Hinzurechnen eines 20 m breiten Teilstücks im westlichen Grundstücksbereich hinter dem vorh. Zaun ist der Ausgleich für den angrenzenden lichten Eichen- und Hainbuchenbestand ebenfalls abgegolten. Insgesamt ergibt sich damit eine auszugleichende Waldfläche von ca. 3.100 m² Größe.

Nach Absprache mit dem Bayerischen Forstamt Fürstenfeldbruck kann in siedlungsnahen Bereichen ein flächengleicher Ausgleich erfolgen. (siehe Plan 2 - Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Ausgleichskonzeption (BayWaldG)

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für die Waldflächen soll auf den gemeindlichen Grundstücken Flurst.Nr. 1830/1 und 1829 westlich der Hoflacher Straße erfolgen. Die Flurstücke werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen liegen ortsnah an der Verlängerung der Hoflacher Straße. Aufgrund der Nähe zu den Siedlungsbereichen ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 ausreichend.

Die Aufforstungsflächen von 3.100 m² folgen der Länge nach dem Verlauf des an den Urschelgraben angrenzenden Wirtschaftsweges. Die neuen Waldflächen ergänzen

zen die vorhandenen grabenbegleitenden Gehölzstrukturen und stehen damit in direktem Zusammenhang mit dem vorhandenen Biotopverbundsystem. Die Waldflächen sind zugleich Pufferstreifen zwischen Graben und Ackerflächen. (siehe Plan 5.1 - Erstaufforstung als Ausgleich nach dem BayWaldG)

Ausgleichsmaßnahmen:

- Aufforstung mit heimischen Laubbäumen (überwiegend Eichen, Erlen, Hainbuchen) Pflanzgröße 50-80, Pflanzraster 1,5 x 1,0 m
- 4m breiter Saumstreifen aus Gräsern und Kräutern entlang der angrenzenden Ackerflächen
- 4m breiter Strauchgürtel als Waldrand, Pflanzgröße 30-50, Pflanzraster 2,0 x 1,5 m
- Errichten eines Wildschutzzaunes, H: 1,50 m

Zeitpunkt der Ersatzaufforstung

Die Ersatzaufforstung erfolgt spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode.

8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

Da im Plangebiet ein geringer Flurabstand zum Grundwasser vorliegt, kann die im bayerischen Leitfaden aufgezeigte vereinfachte Vorgehensweise nicht angewendet werden. Es ist das differenzierte, schrittweise Vorgehen des Regelverfahrens erforderlich.

8.4.1 Bewertung

Das Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild - in die Wertkategorien des bayerischen Leitfadens untergliedert.

Die Waldflächen, die nach dem BayWaldG auszugleichen sind, werden in diesem Zusammenhang nicht mehr betrachtet.

Die mit Betonpflaster befestigten Bereiche, die durch den Betrieb des Bauhofes geprägt sind, wurden der Wertkategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet, ebenso ungebunden befestigten Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Der dichte Gehölzaufwuchs im südwestlichen Teil des Plangebietes wurde der Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Die Fläche, auf der Baurecht in Form der vorhandenen Lagerhalle besteht, bleibt von der Betrachtung ausgespart, ebenso die Zufahrt zur Holzkirchner Straße. Die Zufahrt ist bereits jetzt versiegelt, so daß durch den Bauhof-Neubau keine Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung stattfindet.

(siehe Plan 2 - Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Wertkategorie	Fläche m ²
I (geringe Bedeutung)	2.989
II (mittlere Bedeutung)	1.531
Waldflächen (BayWaldG)	3.117 = ca. 3100 m ²
Bestehendes Baurecht (vorh. Lagerhalle)	181
Zufahrt zur Holzkirchner Straße	353
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.171

8.4.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad gemäß dem bayerischen Leitfaden kann im Plangebiet als hoch bezeichnet werden. Die festgesetzte GRZ der vorgesehenen Bebauung beträgt 0,5. Sie liegt damit über der maßgeblichen Größe von 0,35. Die GRZ berücksichtigt bereits die zur Erschließung notwendigen versiegelten Flächen. (siehe Plan 3 – Planung und Plan 4 – Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien)

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Fläche m ²
Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	4.520
Waldflächen (BayWaldG)	3.117 = ca. 3100 m ²
Bestehendes Baurecht	181
Zufahrt zur Holzkirchner Straße	353
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.171

8.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den dann gegebenenfalls noch verbleibenden Kompensationsaufwand möglichst gering zu halten. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässiger Belägen bei Lagerflächen und Stellplätzen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
- Erhalt einer vorhandenen Eiche

8.4.4 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurde bei der Faktorenspanne ein Wert von:

0,5 auf geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

0,9 auf mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

angesetzt.

Die Fläche der Lagerhalle wurde als bestehendes Baurecht von der zugrunde gelegten Grundstücksfläche abgezogen.

Es ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 2870 m².

(vgl. nachfolgende Tabelle)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wertkategorien	Typ A	Faktorenspanne gemäß Leitfaden	Verwendeter Faktor	Größe der Ausgleichsfläche
I. (geringe Bedeutung)	2.989	0,3-0,6	0,5	1.494
II (mittlere Bedeutung)	1.531	0,8-1,0	0,9	1.378
Summe des Ausgleichsbedarfs				2.872 = ca. 2.870 m ²

8.4.5 Ausgleichskonzeption

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen. Für den Ausgleich ist die Bereitstellung von Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau in der Größe von 2.870 m² erforderlich.

1.124 m² davon können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 3f Forststraße Ost bereitgestellt werden. Diese Fläche ist auf dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau gutgeschrieben.

Die Ökokontoflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 3f Forststraße Ost sind damit erschöpft.

Die übrigen 1.746 m² werden auf dem gemeindeeigenen Flurst.Nr.1738 (Ökokontoflächen Hintere Auen, Emmeringer Flur) ausgeglichen.

Beide Flächen können aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden.

(siehe Plan 5.2 - Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des B 3f Forststr. Ost bzw. 5.3 – Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen in den Hinteren Auen)

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden auf den Ausgleichsflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

Bebauungsplan B 3f Forststraße Ost (1.124 m²)

- Umwandlung der intensiv gepflegten Rasenflächen in artenreiche Wiesen
- Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen
- Ergänzung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen

Flurst.Nr.1738 Hintere Auen, Emmeringer Flur (1.746 m² bzw. real 1695 m², 3% Verzinsung!)

Im Frühjahr 2001 wurde in den Hinteren Auen eine Gesamtmaßnahme zur ökologische Verbesserung des Standorts durchgeführt. Hierbei wurden folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
- Stilllegung einer Verrohrung
- Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
- Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Aufgrund der Vorleistung durch die vorgezogene Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Flächenabschlag von 3% angemessen. Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 1.695 m² ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1.746 m² zu decken.

9. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind soweit möglich, unter dem Gelände zu führen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Energie GmbH (Isar-Amperwerke).

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluss an das vorhandene örtliche Kanalnetz.

Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den AmperVerband mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des AmperVerbandes gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuvermessung der Grundstücke nicht erforderlich, erscheint jedoch sinnvoll.

Eichenau, den 02.05.2002

Eichenau, den 16.07.2002


.....
i.A. Dietz



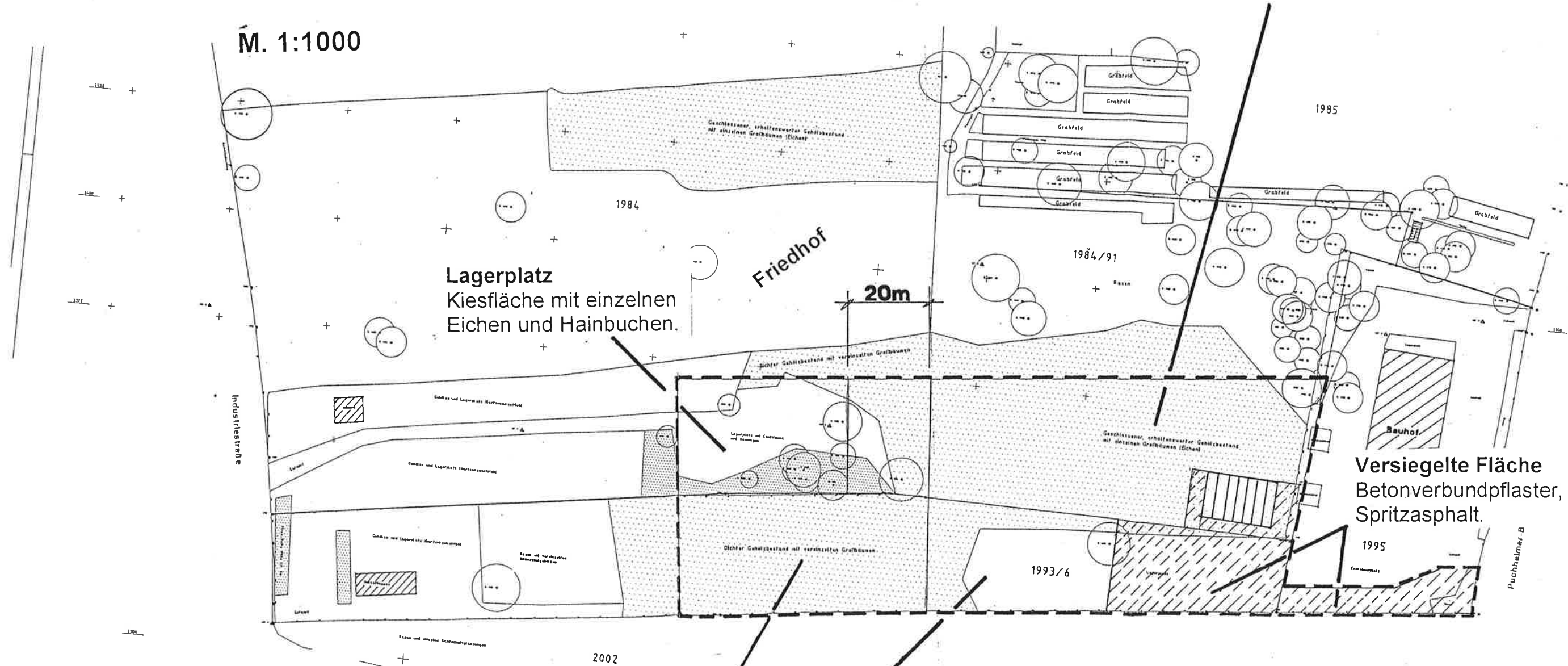
Gemeinde Eichenau


.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister

M. 1:1000

Waldfläche

Geschlossener, erhaltenswerter Gehölzbestand (Haselnuss, Hainbuchen) mit einzelnen Großbäumen (Eichen) H=20m.



Lagerplatz
Kiesfläche mit einzelnen Eichen und Hainbuchen.



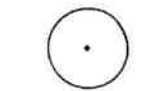


Friedhof

Versiegelte Fläche
Betonverbundpflaster, Spritzasphalt.

Lagerplatz
Kiesfläche mit Gehölzaufwuchs.

Dichter Gehölzbestand
Kiesweg und Materiallager, Fichten, Birken, Weiden H=12m (z. Teil mit Borkenkäferbefall).

Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flächiger Gehölzbestand
-  Baum, vorhanden
-  Lagerhalle, vorhanden
-  Versiegelte Fläche, vorhanden

B40 – Bauhof

Plan 1

Grundlage: Aufmaß des IB Dietze, Germering vom 30.04.1991, ergänzt und geändert durch eigene Bestandsaufnahme.

Darstellung: Bestand

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt. 27.02.02 M. Dietrich


Legende:

----- Grenze des Geltungsbereiches

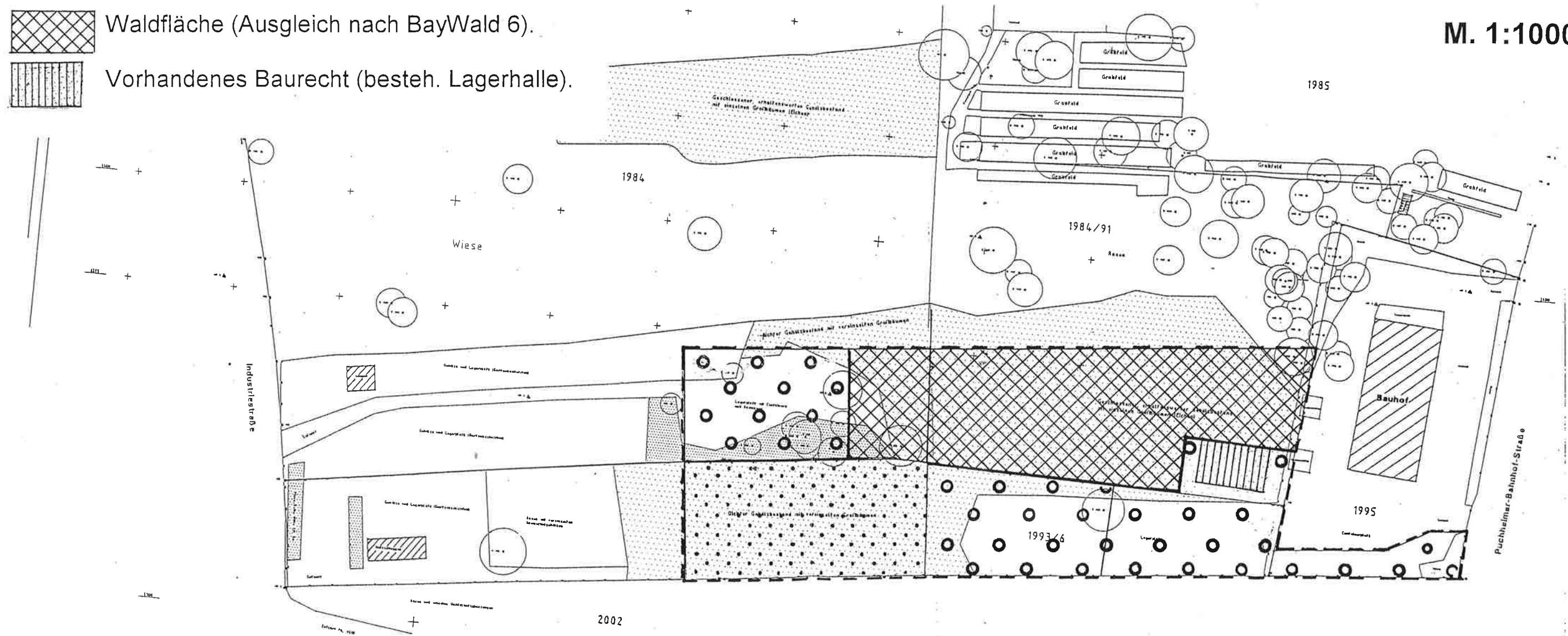
 Kategorie I

 Kategorie II

 Waldfläche (Ausgleich nach BayWald 6).

 Vorhandenes Baurecht (besteh. Lagerhalle).

M. 1:1000



Wertkategorie	Fläche (m ²)
I	3.342 (einschl. Zufahrt)
II	1.531
Waldfläche (BayWald G)	3.117
vorhandenes Baurecht	181
Gesamt	8.171

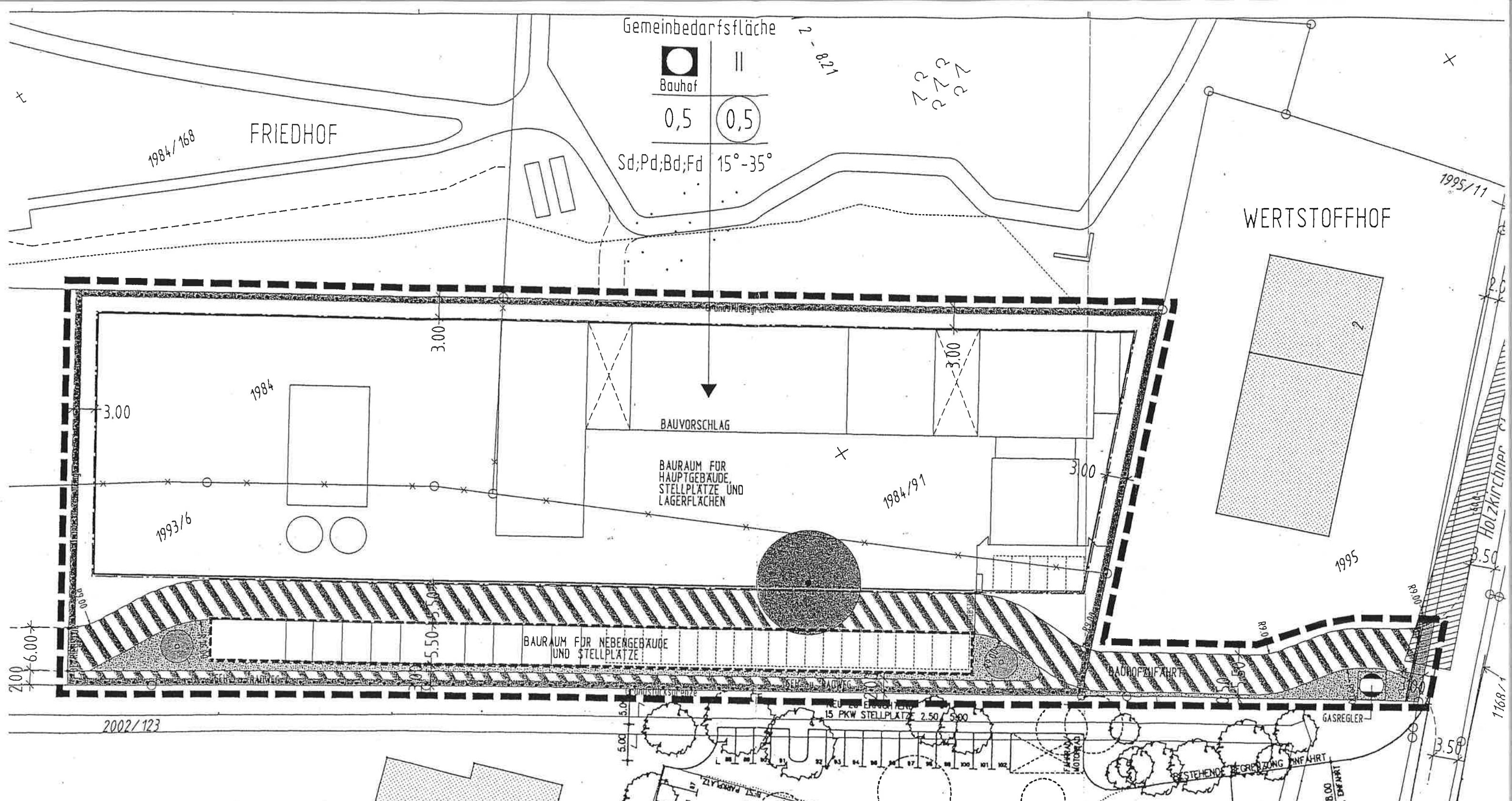
B40 – Bauhof

Plan 2

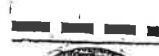
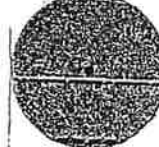

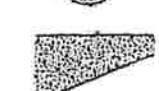
Darstellung: Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.


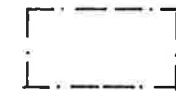
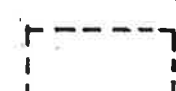
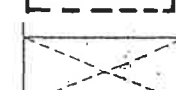
GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt 28.02.02 M. Dietrich



Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Vorhandener Baum, zu erhalten.
-  Baum neu, zu pflanzen.
-  Private Grünfläche.

-  Verkehrsfläche
-  Baugrenze
-  Bauraum für Nebengebäude u. Stellplätze.
-  Bauvorschlag

B40 – Bauhof



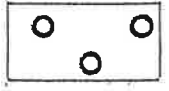

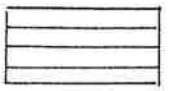
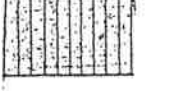
Plan 3

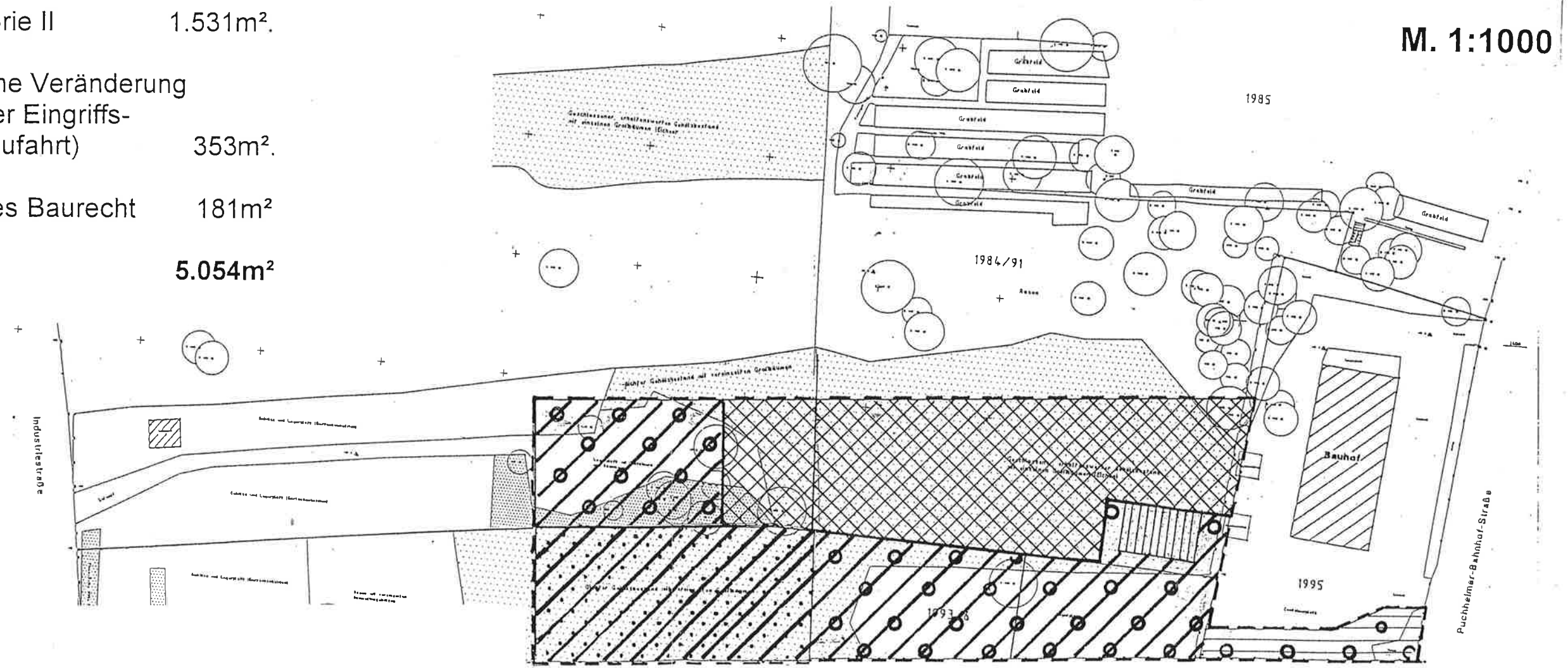
Darstellung: Planung

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

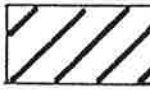
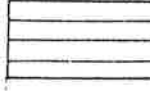
Erstellt: 28.02.02 M. Dietrich

Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches.
-  Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ohne Waldfläche).
-  Wertkategorie I 2.989m².
-  Wertkategorie II 1.531m².
-  Bereich ohne Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung (Zufahrt) 353m².
-  vorhandenes Baurecht 181m².
- Gesamt: 5.054m²**



Eingriffsschwere
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches:

-  Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) 4.520 m²
-  Bereiche ohne Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung 353 m²
- Vorhandenes Baurecht 181 m²
- Gesamt: 5.054m²**

B40 – Bauhof

Plan 4

Darstellung: Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

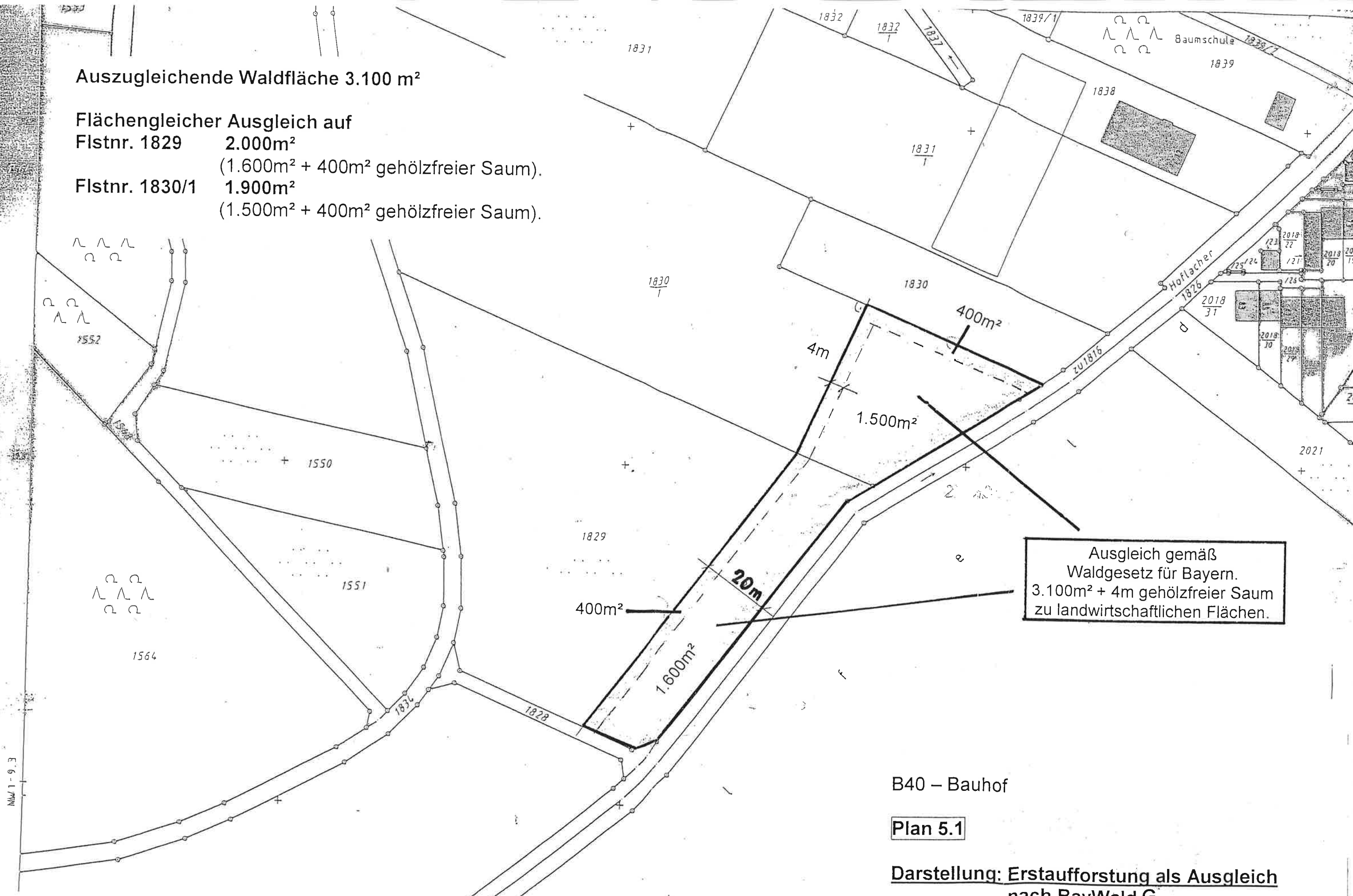
Erstellt: 28.02.02 M. Dietrich

Auszugleichende Waldfläche 3.100 m²

Flächengleicher Ausgleich auf

Flstnr. 1829 2.000m²
(1.600m² + 400m² gehölzfreier Saum).

Flstnr. 1830/1 1.900m²
(1.500m² + 400m² gehölzfreier Saum).



Ausgleich gemäß
Waldgesetz für Bayern.
3.100m² + 4m gehölzfreier Saum
zu landwirtschaftlichen Flächen.

B40 – Bauhof

Plan 5.1

Darstellung: Erstaufforstung als Ausgleich
nach BayWald G

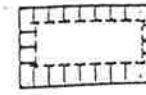
GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 28.02.02 M. Dietrich

M. 1:1000

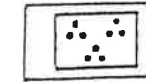
Ausgleichsflächen: 3.027 m²
(=4.013 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft -986 m² kartiertes Biotop).

Legende:

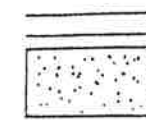


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

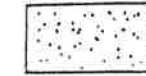
(4.013 m² - 986 m² kartiertes Biotop = 3.027 m² Ausgleichsfläche).



Öffentliche Grünfläche, Parkanlage



Fußweg



Umwandlung von Rasenflächen in artenreiche Wiesen

- Zweischürige Mahd 5 Jahre lang
- Einschürige Mahd 5 Jahre lang
- Pflanzung von Solitärgehölzen oder Obstbäumen



Aufwertung vorhandener Hecken durch Pflanzung von heimischen Gehölzen



Vorhandener zu erhaltender Laubbaum



Vorhandener zu erhaltender Nadelbaum



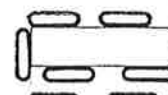
Zu pflanzender Laubbaum



Zu pflanzende Hecke



Ausgleichsfläche, Größe 1.366 m², B 3 f Forststr. Ost.



Ausgleichsfläche, Größe 537 m², B7a Nord.



Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan B40 Bauhof festgesetzte Bebauung, Größe 1.124 m².



Kartiertes Biotop, BK. Nr.110.03.

B40 – Bauhof

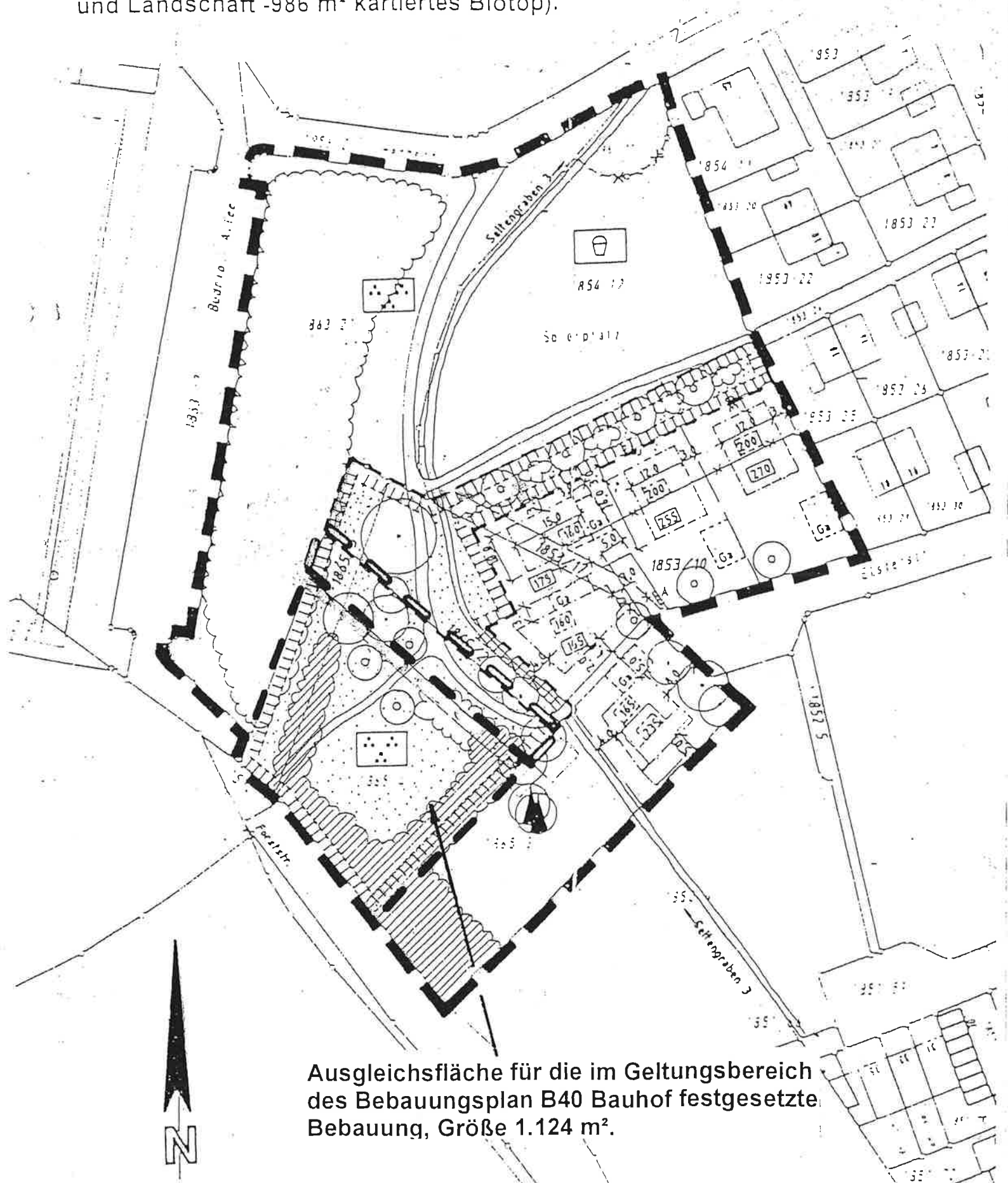
Plan 5.2

Darstellung: Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen

(außerhalb des Geltungsbereiches des B40, im Geltungsbereich des B3f Forststr.-Ost und in den Hinteren Auen).

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 01.03.02 M. Dietrich



Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan B40 Bauhof festgesetzte Bebauung, Größe 1.124 m².

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Flstnr. 1738	12.050 m ²
Flstnr. 1738/1	9.000 m ²
Gesamt:	21.050 m ²

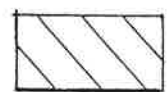
Übersichtsplan, M. 1:1000

Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme B40 Bauhof, Größe 1.695 m².

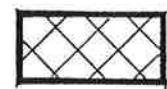


Nord

Legende:



Ausgleichsfläche für die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes, 2.500 m².



Ausgleichsfläche für im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B40 festgesetzte Bebauung, Größe 1.746 m².

Hinweis:

Aufgrund der vorgezogenen Durchführung der Maßnahmen im Frühjahr 2001 ist die real notwendige Flächengröße um 3% kleiner.

Sie liegt damit bei 1.695 m².

B40 – Bauhof

Plan 5.3

Darstellung: Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen

(außerhalb des Geltungsbereiches des B40, im Geltungsbereich des B3f Forststr.-Ost und in den Hinteren Auen).

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 01.03.02 M. Dietrich