

MARKT ORTENBURG

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
SENIORENHEIM FÜRSTENZELLER STRASSE**

ENDFASSUNG

Bearbeitung:

WENZL + HUBER
ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt
Erwin Wenzl
Dipl.-Ing. Architekt
Manfred Huber

Maria am Sand 7
94152 Vornbach

Telefon
08503/9343-0

Telefax
08503/9343-20

e-mail
info@wenzl-huber.de

Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Barbara Franz

Ilzleite 22
94034 Passau

Telefon
0851/42839

Telefax
0851/42624

e-mail
info@barbara-franz.de

27.06.2002

INHALTSVERZEICHNIS

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Baugrenzen
5. Verkehrsflächen
6. Hauptversorgungsleitungen
7. Grünordnung
8. Sonstige Planzeichen

II. Festsetzung durch Text

- A. Bauliche Nutzung
- B. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- C. Grünordnung

III. Hinweise

IV. Begründung

II. Festsetzungen durch Text

A. Bauliche Nutzung

1. Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Soweit sie nicht unter Gebäuden liegen, sind sie mit mind. 60 cm Erdreich zu überdecken und einzugrünen.

Garagen und Carports sind wahlweise mit begrünten Flachdächern oder blechgedeckten Pultdächern mit Dachneigung 5° - 10° zulässig.

Es wird folgender Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt: 1 Stpl. je 5 Betten

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

B. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 98 BayBO)

1. Gebäude

Hauptgebäudeachsen bzw. -fassaden sind parallel zu den eingezeichneten Firstlinien zu errichten.

1.1 Dachausbildung

zulässig sind folgende Dachausbildungen:

Pultdach (PD)	5° - 10°
Flachdach (FD)	begrünt

für geneigte Dachflächen sind als Deckungsmaterialien Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig.

Dachaufbauten für betriebliche Technik und Solaranlagen sind bis 2,0 m über OK Dachhaut zulässig.

1.2 Fassaden

1.2.1 Farbgebung

Generell sind gedeckte Farbtöne für die farbliche Gestaltung zu verwenden. Grelle und stark glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

1.2.2 Werbung

- a.) Gestaltungsgrundsätze
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, daß sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Die Werbewirksamkeit soll dem Quartier entsprechen, d.h. eher zurückhaltend einladend als aggressiv - bestimmend, sein. Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und der Eigenwerbung im Ort dienen. Fremdproduktwerbung ist unzulässig.
- b.) Zulässigkeit von Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung Des Marktes Ortenburg errichtet werden.
- c.) Soweit durch Text nicht anders festgesetzt, gelten die Vorschriften des Art. 72 BayBO `94.

2. Außenanlagen

2.1 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind bei gelände- oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 1 m haben und sind nach Möglichkeit einzugrünen.

Für die Stützmauern sind folgende Materialien zulässig:

2. Stahlbeton verputzt
3. Stahlbeton mit Sichtbetonoberfläche
4. Gabionenwände mit Natursteinfüllung

2.2 Böschungen

Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1
Sie sind nach Möglichkeit weich zu modulieren und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

2.3 Einfriedung

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Metall- oder Holzzäunen sind nur in den südlichen und östlichen Freibereichen mit einer Höhe bis 1,25 m zulässig.
Andere Materialien, massive Einfriedungen sowie die Ausbildung von gemauerten oder betonierten Sockelbereichen sind ausgeschlossen.
Schließen private Grünflächen an öffentliche Verkehrsflächen an, so ist eine Einzäunung der privaten Flächen mit mind. 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig.

C. Grünordnung

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 1.1 ~~Die durch Planzeichen festgesetzte Grünfläche ist als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff ökologisch aufzuwerten. Für Gehölzpflanzungen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 2 zu verwenden. Die entsprechenden Ausgleichsflächenmaßnahmen sind im Freiflächengehaltungsplan nachzuweisen. siehe nachfolgende Seite.~~
- 1.2 Bepflanzung
- Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Grünfläche zu pflanzen.
 - Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.
 - Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.
 - Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.
 - Entlang Landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 M überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.
- siehe Ergänzung nachfolgende Seite.
- 1.3 Pflege der Pflanzung
- Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Änderungen vom 03.12.2002

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Seniorenheim Fürstenzeller Straße – Markt Ortenburg**

Festsetzungen durch Text

C Grünordnung

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

1.1 Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes

Die durch Planzeichen festgesetzte Grünfläche ist als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff ökologisch aufzuwerten. Für Gehölzplantungen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 2 zu verwenden. Die Fläche ist als Obstwiese mit Standortgerechten Obstsorten herzustellen. Für die Wiese wird eine extensive Pflege mit zweimaliger Mahd pro Jahr festgesetzt.

1.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

zusätzlich benötigte Ausgleichsflächen in einer Größe von 1.800 m² werden auf der Ausgleichsfläche am Iglbachstausee Flur Nr. 258/5 festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind dafür vorgesehen:

- abschnittsweise zwei- bis vierreihige Gehölzplantungen
- 2-3 m breite Krautsäume entlang der Gehölze, abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre
- extensive Wiese, Mahd 1-2 mal pro Jahr
- Magerstandorte durch Abschieben von Oberboden und Heuansaat

1.4 Artenliste 1

Straßenbäume

Hochstamm 3xv.Db, STU 20-25 cm

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Betula pendula - Birke

Crataegus 'Carrierei' - Apfeldorn

Fraxinus Excelsior - Esche

Prunus avium 'plena' - Vorgelkirsche

Robinia pseudoacacia - Robinie

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata 'Greenspire' - Linde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.5 Artenliste 2

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse) sowie standortgerechte Gehölze gemäß Vegetationsbestand:

Pflanzenstand 1 St./m²

Bäume:

Hochstamm 2xv.o.B., STU 12-14 cm, Obstbäume STU 14-16 cm

Heister 2xv.o.B. 125 - 150 cm

Acer campestre - Feldahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Buche

Obstbäume i. S.

Populus tremula - Zitterpappel

Quercus robur - Eiche

Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum

Sträucher:

2xv.o.B. 60-100 cm

Corylus colurna - Haselnuß

Cornus sanguinea - Hartriegel

Ligustrum vulgare - Liguster

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix caprea - Sal-Weide

Sambucus racemosa - Traubenholunder

2. Verkehrsflächen

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten:

- Betonpflaster mit oder ohne Rasenfuge, quadratisch, grau
- Natursteinpflaster mit oder ohne Rasenfuge
- Wassergebundener Belag
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

3. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit dies die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zulässt, oberflächlich über Versickerungsmulden oder Schächte zu versickern.

5. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

Ortenburg, 25.10.2002

MARKT ORTENBURG


R. Hoenicka
1. Bürgermeister



III. Hinweise

1. Altlasten

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 99 wurde bis Ende 2001 ein Busunternehmen mit firmeneigener Betriebstankstelle betrieben.

Es besteht die Möglichkeit, dass in diesem Bereich Altlastenablagerungen vorgefunden werden.

Dabei kann es sich unter Umständen um umwelt- bzw. gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.

Um eine Gefährdung zu vermeiden und um eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen der Marktgemeinde Ortenburg anzuzeigen.

2. Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmäler im betroffenen Gelände befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Stadtplanungsamt Passau bzw. Stadtarchäologie zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind beim Markt Ortenburg einzureichen.

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

4. Löschwasserversorgung

Im Zuge des Ausbaus der Fürstenzeller Straße wird an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ein zusätzlicher Oberflurhydrant zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung errichtet.

5. Zufahrtswege

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihren Zufahrten müssen nach Art. 3 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

6. 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 der Deutschen Telekom Landshut, 84026 Landshut, Dienststelle PIL so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. Leitungs- und Wegerechte

Die Bebaubarkeit der durch Baugrenzen ausgewiesenen Flächen kann ggf. durch bestehende Leitungs- und Wegerechte sowie durch bestehende Leitungen eingeschränkt werden.

8. Hinweise zum Umweltschutz

Die Marktgemeinde 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.

8.1 Luft

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

8.2 Fassadenbegrünung

Fassaden mit geringem Öffnungsanteil sind nach Möglichkeit, in Anbetracht der positiven ökologischen Wirkung, insbesondere auf das Kleinklima mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Für rankende und schlingende Pflanzen müssen entsprechende Kletterhilfen angebracht werden.

8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten in Hinblick auf die Reduzierung versiegelter Flächen in Gewerbegebieten extensiv begrünt werden. Hiermit wird ein wesentlicher stadtoökologischer Beitrag zur Wasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

8.4 Flächenversiegelung

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

8.5 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. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

8.6 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 sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Einbau von Wasserspararmaturen
- Spartaste für Toilettspülkästen
- Zur Bewässerung der Grünflächen sollte nur Regenwasser verwendet werden (mit Regenwassersammelbecken).

Die Möglichkeit von Sickeranlagen ist zu prüfen.

8.7 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand

IV. Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurde der bestehende Busbetriebshof als störend eingestuft und ausgesiedelt.

Die freiwerdende Fläche soll nun mit einer nachbarschaftsverträglichen Nutzung belegt werden. Als bauliche Nutzung ist ein Seniorenwohnheim vorgesehen.

Ziel der Bauleitplanung ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der ehem. Gewerbefläche zu sichern.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplanung

Die Verlagerung des Gewerbebetriebes und der Neubau eines Seniorenwohnheimes im Planungsgebiet entspricht voll inhaltlich den Zielsetzungen der Regionalplanung:

- Verbesserung der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich zumutbarer Entfernung
- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse
- Ausweitung des Angebotes an nichtlandwirtschaftlichen Flächen

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als MI aus.

Im Parallelverfahren soll das Gebiet nunmehr als „Sondergebiet“ ausgewiesen werden.

3. Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt zentrumsnah im Übergangsbereich zwischen Altort und Siedlungsgebieten östlich der Wolfach. Es ist ca. 0,62 ha groß und wird begrenzt im Westen von der Fürstenzeller Straße, im Süden von der Erschließungsstraße „Am Lohstampf“, im Norden und Osten von privaten Grundstücken.

Das Gebiet steigt von SW nach NO um ca. 3 m an und ist aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung größtenteils eben und wassergebunden befestigt (vgl. Ausgleichsberechnungen).

4. Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil des Gebietes wurde gewerblich genutzt. Vorhandene Betriebshallen und Betriebsflächen werden derzeit nicht genutzt. Der kleine westliche Grünbereich wird als Privatgartenzone genutzt.

5. Vorhandene Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die Fürstenzeller Straße und die Erschließungsstraße „Am Lohstampf“ erschlossen. Die Erschließung der Seniorenwohnanlage sowie der öffentlichen Stellplätze ist von der Fürstenzeller Straße vorgesehen. Vom „Lohstampf“ ist keine Zufahrt vorgesehen.

5.2 Stellplätze

Aufgrund des Stellplatzbedarfes im bestehenden Altenheim in Ortenburg wird der Stellplatzschlüssel von der vorgeschriebenen Zahl von 15 Betten/Stpl. auf 5 Betten/Stpl. erhöht festgesetzt.

5.2 Technische Infrastruktur

Alle notwendigen technischen Infrastrukturanforderungen sind in der Fürstenzeller Straße vorhanden.

6. Planungskonzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Anschluss an ein **MI** im Norden und **WA** im Süden ausgewiesen werden. Als zulässige Nutzung ist ein Seniorenwohnheim mit allen zum Betrieb notwendigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst flächensparend einerseits und möglichst funktionale Betriebsabläufe planen zu können, wurde das Maß der baulichen Nutzung auf einen kompakten, 4-geschossigen Baukörper abgestellt. Es ergibt sich dadurch eine max. GRZ von 0,65 und eine max. GFZ von 1,3.

Ähnliche Werte finden sich in einigen Anwesen in der näheren Umgebung.

Die 4-Geschossigkeit und die damit verbundene max. Wandhöhe von 13,5 m betont die Sonderstellung der gemeinschaftlichen Wohnanlage als wichtige Infrastruktureinrichtung. Entsprechende Abstände zu vorhandenen Gebäuden mit nur 2 Geschossen (jedoch großen Firsthöhen, bedingt durch steile Dachneigungen) relativieren den raumwirksamen Höhenunterschied.

Durch Festsetzung der max. Traufhöhe wird dies unterstützt. Günstig in Bezug auf die geplante Gebäudehöhe wirkt sich auch die Positionierung am Beginn des ansteigenden Geländes aus.

Die Baugrenzen geben ein Baufeld zur Erstellung eines Hofgebäudes vor.

6.3 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen hierzu zielen auf eine schlichte ökologisch orientierte Baukörpergestaltung ab.

Der Rahmen für die Dachgestaltung ist aus einer optimalen Belichtung des Innenhofes, von einem optimalen Schutz der Fassaden (großer Dachüberstand) und von einer Minimierung der Gebäudemasse bzw. -Höhe hergeleitet.

6.4. Grünordnung

6.4.1 Gestalterisches Konzept

Das Altenheim ist als kompaktes Gebäude mit Innenhof konzipiert, das von einem Freiflächenring umschlossen wird. Diese Konzeption ermöglicht auf kleinstem Raum unterschiedliche Freiflächenqualitäten je nach Nutzungsanforderung anzubieten. Eine eindeutige Zonierung von Eingangshof, Innenhof, Cafeterrasse betreutem Hof und Naturfläche wird dadurch ermöglicht, wobei die befestigten Zonen unmittelbar dem Gebäude zugeordnet werden können, und ein hohes Maß an Grünflächen zusätzlich angeboten werden kann.

Entlang der Fürstenzeller Straße sind öffentliche Stellplätze angeordnet, die durch Bäume gegliedert werden. Diese Baumreihe und die dahinterliegende breite Grünfläche, tragen zusätzlich zur Einfügung des neuen Gebäudes in die Umgebung bei.

6.4.2 Ökologisches Konzept

Für das Sondergebiet Altenheim wird eine extensive Begrünung der Flachdächer und eine Wandbegrünung fensterloser Fassaden festgesetzt. Über die Begrünung bebauter Flächen und über den damit verbundenen Wasserrückhalt auf den Dächern wird die Verdunstung gefördert und das Kleinklima positiv beeinflusst. Außerdem tragen diese Maßnahmen zur Verringerung der Gesamtversiegelung bei. Die Festsetzung, das anfallende Oberflächenwasser oberflächlich zu versickern trägt dazu bei, die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden- und Grundwasserhaushalt auszugleichen. Ergänzt werden diese ökologisch relevanten Maßnahmen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Erschließungsbereich, soweit dies mit der ungehinderten Befahrbarkeit durch Rollstühle vereinbar ist.

Im östlichen Grundstücksteil wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt, um hier einen naturnahen Übergang von der intensiven Nutzung des Altenheimgeländes zur freien Landschaft herzustellen. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten, um als Ausgleichsflächen geltend gemacht werden zu können.

Ortenburg 25. OKT. 2002

R. Hoenicka

R. Hoenicka
1. Bürgermeister



Markt Ortenburg

Seniorenheim Fürstenzeller Straße

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

**Markt Ortenburg – Seniorenheim Fürstenzeller Straße
Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Inhalt:

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung
3. Beeinträchtigungsintensität – erforderliche Ausgleichsflächen
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 3.2 Grünordnungsmaßnahmen
 - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
4. geplante Ausgleichsflächen

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Ilzleite 22
94034 Passau

Tel.: 0851/42839
Fax: 0851/42624
e-mail : info@barbara-franz.de

25.06.02

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Der Umgriff des Bebauungsplanes für das Grundstück des AWO-Altenheimes Ortenburg umfasst zusammen mit dem öffentlichen Grundstück für die geplanten öffentlichen Stellplätze ca. 5.840 m². Der Vegetationsbestand stellt sich mit ca. 1.385 m² Obstwiese und ca. 1.285 m² extensiver Wiese mit angelegter Wasserfläche dar. Östlich der bestehenden Bushalle ist der noch verbleibende Grünstreifen mit Rasen und einer Fichtengruppe als strukturarme Gartenzone anzusprechen. Die nördlich an das Gebäude anschließenden Freiflächen werden derzeit teilweise als Lagerfläche für Bauschutt genutzt. Dabei handelt es sich um teilversiegelte Brachflächen. (< 5 Jahre) Etwa 2.220 m² der Gesamtfläche sind bebaut und als befahrbare Fläche zu 100 % versiegelt.

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Innerhalb des Untersuchungsgebietes werden 950 m² der Gesamtfläche in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- teilversiegelte Flächen (Arten und Lebensräume)
- Strukturarme Gärten (Arten und Lebensräume)

Kategorie II

2.670 m² der Gesamtfläche sind der Kategorie II als Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet:

- extensiv gepflegte Wiesen mit Weiher (Arten und Lebensräume)
- Obstwiesen (Arten und Lebensräume)

Die restlichen Flächen sind zu 100 % versiegelt (Wirtschaftshof mit Gebäude, Stellplätze und Bushaltestelle mit Überdachung) und müssen nicht ausgeglichen werden.

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

GRZ > 0,35

Aufgrund der hohen GRZ und der damit verbundenen erheblichen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ A zugeordnet.

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie I:
Feld A 1, Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6

Gebiete mit GRZ > 0,35 und Kategorie II:
Feld A 2, Kompensationsfaktor 0,8 - 1,0

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

3.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bepflanzung

- 1 Baum zu pflanzen je 200 m² Grünfläche
- Baumreihe entlang der öffentlichen Stellplätze
- extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassaden

Grundwasser- und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für private Erschließungsflächen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

gewählte Kompensationsfaktoren: 0,3 und 0,8

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 5.840 m². 3.620 m² sind aufgrund der vorgenommenen Bewertung auszugleichen.

Davon sind ca. 950 m² der Kategorie I und damit im Ausgleichsbedarf dem Feld A 1 zuzuordnen. 2.670 m² sind mit Kategorie II bewertet und im Ausgleichsflächenbedarf Feld A2 zuzuordnen.

Feld A 1:	950 m ² x 0,3 =	285 m ²
Feld A 2:	2.670m ² x 0,8 =	2.136 m ²
erforderliche Ausgleichsfläche gesamt:		2.421 m ²
		ca.: 2.450 m²

4. geplante Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.450 m² kann zu ca. 650 m² auf dem Grundstück des Altenheimes gedeckt werden. Für diese Fläche wird eine ökologische Aufwertung beispielsweise als Obstwiese oder naturnahe Feuchtzone vorgesehen, die im Freiflächengestaltungsplan detailliert nachzuweisen ist. 1.800 m² Ausgleichsfläche für den Eingriff, den der Bau des Altenheimes und die Anlage öffentlicher Stellplätze darstellen, werden auf dem Stauseegrundstück Fl.-Nr. 258/5, Gemarkung Iglbach bereitgestellt. Dieses Grundstück soll ökologisch aufgewertet und in ein gemeindliches Ökokonto aufgenommen werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind derzeit bereits in Planung.