

## **GEMEINDE MARKLKOFEN**

**BEBAUUNGSPLANDECKBLATT NR. 1**  
Bebauungsplan Kutschersiedlung n. §13 (1) BauGB  
Gemarkung Marklkofen, Fl.Nr. 926/6



- A** BEBAUUNGSPLAN (s. Anlage 1)
  - B I** FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN (s. Anlage 1)
  - B II** FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
  - C I** HINWEISE DURCH ZEICHEN (s. Anlage 1)
  - C II** HINWEISE DURCH TEXT
- BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT (entfällt n. §13 (3) BauGB)  
NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG  
(externe Ausgleichsfläche s. Anlage 2)

## **ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 9. März 2017

Geändert:

---

### **Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE MARKLKOFEN	1
<b>BII- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>C2 HINWEISE DURCH TEXT:</b>	<b>5</b>
<b>BEGRÜNDUNG / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG N. LEITFADEN</b>	<b>6</b>
<b>1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>6</b>
2.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans Landshut (13)	6
<b>3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>7</b>
<b>4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
4.2. Naturräumliche Ausstattung	8
4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	8
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>8</b>
5.1. Städtebauliche Ziele	8
5.2. Ökologische Ziele	8
5.3. Freiraumplanerische Ziele	8
<b>6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung	9
6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	9
6.3. Bäume auf privaten / öffentlichen Grünflächen	9
<b>7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>9</b>
7.1. Versorgung der Bauparzelle	9
7.2. Denkmalschutz	9
<b>8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH</b>	<b>10</b>
8.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
8.2. Bestand und Bewertung	10
8.3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
8.4. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und Maßnahmen	12

## GEMEINDE MARKLKOFEN

### **BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT NR. 1 / KUTSCHERSIEDLUNG / FL.NR. 926/6 / Gemarkung Marklkofen**

Die Gemeinde Marklkofen erlässt gem. §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 1781), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch §1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG



Flächennutzungsplan vor Deckblattänderung

**BII- FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die 1.te Bebauungsplandeckblattänderung beinhaltet nachfolgende inhaltliche und zeichnerische Änderungen (Die Änderungen werden in **rot** gekennzeichnet). Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kutschersiedlung“ bleiben unberührt und gelten auch für diesen Änderungsbereich

<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes vor der 1. Deckblattänderung</b>	<b>Nr. / Art der Änderung</b>	<b>Festsetzungen des Deckblattes nach der 1. Änderung</b>
<b>0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE</b>		
0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet = 650 qm	Inhaltlich	0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet = <b>600 qm</b>
<b>0.3 FIRSTRICHTUNG</b>		
0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.1 und 2.1.2	Inhaltlich	0.3.1 <b>Es wird keine Firstrichtung vorgegeben. Der First ist mittig in der Dachfläche anzuordnen.</b>
<b>0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE</b>		
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe : nicht über 2,75m Kellergaragen sind unzulässig	Inhaltlich	<b>0.5.1.</b> Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. <b>Zusätzlich sind flach geneigte Pultdächer (-15°) und Flachdächer (0-5°) zulässig.</b> Traufhöhe : nicht über <b>3,10m bei Flachdächern und 4,50m bei flach geneigten Pultdächern</b>
<b>0.6. GEBÄUDE</b>		
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3  Traufhöhe: bei II talseitig nicht über 6,50m, ab natürlicher Geländeoberfläche	Inhaltlich	Traufhöhe: bei II talseitig nicht über <b>7,00m</b> , ab natürlicher Geländeoberfläche
<b>0.8. Externe Ausgleichsfläche</b>	Inhaltlich	<b>Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Marklkofen Fl.Nr. 44 Tfl. Gemarkung Poxau; (s. auch Punkt G.4.4 Begründung zum Bebauungsplan Poxau)</b>  <b>Die benötigten 601,00 qm werden aus dieser Fläche entnommen.</b>  <b>Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche zu extensiv genutzten Wiesen mit Streuobstanteil, durch Ansaat und 2 malige Mahd.</b>

**C2 HINWEISE DURCH TEXT:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art.8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **BEGRÜNDUNG / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG N. LEITFADEN**

### **1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Marklkofen hat am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Kutschersiedlung“ beschlossen.

Das Ziel des 1. Deckblattes ist die Nutzung vorhandener Innenverdichtungspotentiale innerhalb der geschlossenen Ortschaft Marklkofen, hier die Nachverdichtung nicht in Anspruch genommener Spielplatzflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Kutschersiedlung“.

Das 1. Bebauungsplandeckblatt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab, der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, nicht wesentlich verändert (§13 Abs. 1 BauGB).

Eine nachlaufende Änderung des Flächennutzungsplanes wird notwendig, da ausgewiesene öffentliche Grünflächen - Spielplatzfläche - in ein Allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 BauNVO) umgewandelt wird. Jedoch kann nach §13 a Abs. 2 Nr. 2 ein nachlaufendes Parallelverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Die zu ändernde Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kutschersiedlung“ auf der Fl.Nr.Tfl. 926/6 Gemarkung Marklkofen.

Die Gemeinde Marklkofen folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Umstrukturierungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Wohngebietsflächen zu entwickeln.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **2.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans Landshut (13)**

Die Gemeinde Marklkofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum (**LEP Bayern Strukturkarte 2013**). In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ...“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

Die Gemeinde Marklkofen ist als Kleinzentrum (Doppelort mit Frontenhausen) im **Regionalplan Landshut (Region 13)** vermerkt.

Laut Regionalplan Landshut (Karte Natur und Landschaft) liegt der Vorhabenbereich außerhalb sensibler Bereiche für Natur und Landschaft. Im Regionalplan wurden für die Belange II und IV (Siedlungswesen und Rohstoffsicherung) keine Aussagen auf den Karten getroffen.

### **3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 601 qm. Die Fläche ist unbewegt.

### **4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG**

#### **4.1. Rechtskräftiger Bebauungsplan**

##### Darstellung vor 1. Deckblattänderung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes ist ein Spielplatz festgesetzt, der aber bis dato nicht umgesetzt wurde, bzw. der Bedarf örtlich nicht gegeben ist. Innerhalb eines Umkreises von ca. 500m (Bewegungsradius Altersgruppe 6-11 jährige Kinder) ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. (Nähe Rathaus Marklkofen)

##### Darstellung nach 1. Deckblattänderung

Die Änderungsfläche soll, im Sinne der Nachverdichtung, nun als Wohnbaufläche genutzt werden. Die Parzelle wird mit einer Anpassung der Festsetzungen in den Siedlungsbereich integriert.

#### **4.2. Naturräumliche Ausstattung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes ist eine mehrschichtige Gehölzstruktur vorhanden. Für die Umnutzung des Grundstückes ist es essentiell, diese zu entfernen, wobei vorrangig darauf zu achten ist, dass die Gehölze außerhalb der Schutzzeit (März-

Oktober) entfernt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden, wenn außerhalb des Schutzzeitraums gerodet wird, nicht erfüllt.

#### **4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung**

Die Fläche wird momentan als öffentliche Grünfläche genutzt. Die Wiesenstruktur wird turnusmäßig gepflegt im Rahmen des Unterhalts öffentlicher Grünflächen. Die vorhandenen Gehölze werden hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht gepflegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Deckblattänderung ist die vorliegende Fläche als Zufluchtsort für die vorhandene Vogel- und Tierwelt anzusehen. Die Lebensraumausstattung ist aber insgesamt als mittel zu bewerten. Innerhalb der Analyse der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird der Bestand entsprechend gewertet.

### **5. PLANUNGSZIELE**

#### **5.1. Städtebauliche Ziele**

Die städtebaulichen Ziele sind, die *Nutzung des Innenentwicklungspotentials* sowie die *Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen*, weiterhin die *Nutzung von Baulücken* im Zusammenhang bebauter Ortsteile und Siedlungen.

#### **5.2. Ökologische Ziele**

Der Verlust an öffentlichen Grünflächen, in diesem Fall extensiv genutzten Wiesenflächen und Gehölzstrukturen als Zufluchtsinsel heimischer Tier- und Vogelarten.

Ziel ist es, den Verlust dieser Flächen extern auf entsprechenden Ökokontoflächen auszugleichen, und für die Parzelle entsprechende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, die den Verlust dieses Lebensraumes entsprechend würdigen.

#### **5.3. Freiraumplanerische Ziele**

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Wegebefestigung aus sickerfähigen Belägen) auf den Flächen, und durch die Festsetzung von Pflanzungen auf der Vorhabenfläche soll eine gleichmäßige Durchgrünung der ländlich geprägten Siedlungsstruktur erreicht werden. Die Planung räumlich wirksamer Maßnahmen ist durch die eingeschränkte Flächenausdehnung nicht möglich.



## **6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung**

Im vorliegenden Bebauungsplandeckblatt werden nur teilweise die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geändert - die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Um auf dem sehr kleinen Grundstück ein Gebäude entwickeln zu können, ist es essentiell die Baugrenzen so zu legen, dass innerhalb der Fläche, in diesem begrenzten Baufeld, die

Möglichkeit besteht ein Einfamilienhaus errichten zu können, zumal auf zwei Seiten des Grundstückes Versorgungsleitungen liegen, die nicht überbaut werden dürfen.

Die Erhöhung der Wandhöhe soll zusätzlich Raum auf dem Grundstück schaffen. Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben, da das Grundstück nur schwierig zu bebauen ist.

### **6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Die Flächen für Nebenanlagen (Garage / Carport), sowie die Stellplätze werden auf dem Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzt. Geringfügige Änderungen sind zulässig.

### **6.3. Bäume auf privaten / öffentlichen Grünflächen**

Die festgesetzte Bepflanzung auf privaten Flächen ist nach Fertigstellung des Gebäudes (Bezugsfertig) herzustellen. Eine Meldung an die Gemeinde hat zu erfolgen.

## **7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN**

### **7.1. Versorgung der Bauparzelle**

Die Versorgung des Grundstückes ist durch die Siedlung „Kutschersiedlung“ in der die Parzelle liegt gesichert. Darin beinhaltet ist auch die Versorgung mit Energie und Telekommunikation.

Eine geregelte Ableitung von Abwasser und Regenwasser, sowie die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert durch die vorhandene Siedlung. Die Leitungen haben durchwegs entsprechende Querschnitte um die zusätzliche Versorgung des Grundstückes zu sichern.

Eine geregelte Abfuhr des Abfalls ist durch die vorhandene Siedlung „Kutschersiedlung“ gesichert.

### **7.2. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- und Baudenkmäler nach Online-Auskunft vorhanden. Die umliegenden Boden- und Baudenkmäler werden nicht beeinflusst.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

### **8.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Da durch das Bebauungsplan-Deckblatt Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### **8.2. Bestand und Bewertung**

An der grundlegenden Planung des Baugebietes „Kutschersiedlung“ wurde nichts geändert.

#### **Bestand-Bewertung anhand der Schutzgüter: (n. örtlicher Aufnahme)**

##### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die vorgelegte Planung nur bedingt beeinträchtigt, da bereits Bebauung vorhanden ist, und nur ein neuer Baukörper entlang der vorhandenen Erschließungsstraße, innerhalb der Siedlung errichtet wird.

##### **Schutzgut Boden**

Extensiv genutztes Grünland. Weitgehend ungestörte Bodenstruktur. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist durch die Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten festzustellen. Sonstige Flächen werden durch die Umwandlung in Gartengrünland nicht erheblich beeinträchtigt.

##### **Schutzgut Wasser**

Freier Abfluss des Regenwassers - bzw. Versickerung des Regenwassers über die belebte Oberbodenstruktur. Durch die Überbauung wird die flächige Versickerung, über die Filterschicht des Bewuchses auf der Fläche reduziert. Eine messbare Verschlechterung der Grundwasserbildungsrate ist aber nicht ersichtlich.

##### **Schutzgut Arten/Lebensräume**

Durch die Umwandlung in bebaubares Wohnbauland gehen siedlungsinterne Grünflächen und potentielle Schutz- und Rückzugsräume für die örtlich vorkommende Fauna verloren. Dieser Verlust ist aber durch die großzügigen anliegenden offen gehaltenen Flächen und

durch die Nähe zur freien Landschaft nicht erheblich. Sonstige schützenswerte und / oder bemerkenswerte Bestände wurden auf der Fläche nicht vorgefunden.

#### **Schutzgut Mensch**

Da es sich bei der Dr. Johann-Maier Straße um eine Siedlungsstraße handelt, die nicht mit Schwerverkehr belastet ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm wirken. Auch sonstige Einträge auf die Fläche sind nicht vorhanden.

#### **Schutzgut Denkmal**

Auf den Flächen sind keine denkmalgeschützten Bestände ersichtlich. Es gilt über die Änderung hinaus aber, dass bei Auffinden von Denkmälern (Bodendenkmäler) bei den Grabungsarbeiten unverzüglich das Landesamt für Denkmalschutz bzw. das Landratsamt Dingolfing zu informieren ist. Weiterhin gelten, auch ohne Nennung, die gesetzlichen Grundlagen zum Denkmalschutz.

Die unter dem Punkt A genannte Bewertung der Eingriffe anhand der Schutzgüter sowie der Verlust an Gehölzstrukturen und extensivem Grünland, durch Bauland, wird mit Hilfe des Leitfadens bilanziert.

Sonstige Bestände, Biotop oder schutzgebietsartige Strukturen sind im Geltungsbereich des Deckblattes nicht ersichtlich.

Bewertet werden nur die Flächen, in die auch eingegriffen wird, d.h. sich der Zustand durch den Eingriff verschlechtert. Für die Bewertung wurden die Listen 1a-1c im Leitfaden herangezogen.

### **8.3.Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Nach §1a BauGB und §15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich durchwegs um Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie II.

<b>Zusätzliche Fläche WA (Bauflächen/Straße/Gehweg/ Nebenanlagen/Versorgungseinrichtungen)</b>	
Bauflächen	601,00 qm Grundstücksgröße
<b>Gesamtfläche Eingriff zusätzliche Fläche WA</b>	<b>601,00 qm</b>

Zusätzliche Fläche WA (Bauflächen/Straße/Gehweg/ Nebenanlagen/Versorgungseinrichtungen)	
<p><b>Eingriffsschwere:</b>                      * hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad                      &gt;&gt; <b>TYP A (&gt;0,35)</b></p> <p><b>Bedeutung des Gebietes</b> für Naturhaushalt und Landschaftsbild                      * Wasser und Boden: ertragsreicher Boden, keine Oberflächengewässer, keine hohe Grundwasserbildungsrate                      * Klima und Luft: geringe siedlungsklimatische Bedeutung                      * Arten und Biotope: keine schützenswerte Bestände                      * Landschaftsbild: Siedlungsinnenbereich anliegend an Siedlungsstraße ohne Fernwirkung</p> <p>&gt;&gt; <b>KATEGORIE II</b>                      &gt;&gt; <b>BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT A II</b>                      &gt;&gt; <b>AUSGLEICHSAKTOR 1,0</b></p> <p><b>Vermeidungsmaßnahmen:</b>                      * Festsetzungen zur Durchgrünung der Privatflächen                      * Lockere Bebauung, Eingrünungsmaßnahmen                      * Nutzung des gesammelten Oberflächenwassers für Bewässerung bzw. zur Spülung der Toiletten etc.</p> <p>&gt;&gt; <b>RESULTIERENDER AUSGLEICHSAKTOR 1,00</b></p>	
<b>AUSGLEICHSBEDARF Zusätzliche Fläche WA</b>	<b>601,00 qm</b>
<b>GESAMTEINGRIFF ZUSÄTZLICHE PARZELLE</b>	<b>601,00 qm</b>
<b>AUSGLEICH</b>	
Externer Ausgleich aus dem Ökokonto der Gemeinde Marklkofen FI.Nr. 44 Gemarkung Poxau	601,00 qm
<b>Summe Externe Ausgleichsfläche / FI.Nr. 44 Gemarkung Poxau</b>	<b>601,00 qm</b>
<b>BILANZ</b>	
Summe Ausgleichsbedarf	601,00 qm
Summe Ausgleichspotentiale	601,00 qm
<b>AUSGLEICHSÜBERSCHUSS / UNTERDECKUNG</b>	<b>0,00 qm</b>

#### 8.4. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche in Poxau (FI.Nr. 44, Gemarkung Poxau) wird intensiv genutztes Ackerland in extensives Grünland umgewandelt (Aufwertung Kategorie I zu II). Der notwendige Ausgleich des Verlustes von Landschaftsbestandteile der Kategorie II kann somit 1:1 aus dem Ökokonto entnommen werden. Die noch verlorengegangenen Gehölzstrukturen auf der Fläche werden durch Festsetzung von privaten Gehölzen kompensiert.

## **9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Es ist festzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplandeckblattes Nachverdichtungsflächen genutzt werden, um den Landverbrauch für Siedlungsentwicklung zu verringern. Es gehen aber auch nachhaltig Grünstrukturen verloren, die für das Siedlungsumfeld notwendig wären.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung aber durchwegs um eine sinnvolle Nachverdichtung, auch hinsichtlich der Erschließung und der vorherrschenden Nutzung handelt, wird der Verlust an Spielplatzfläche bzw. der momentanen Grünfläche, mit entsprechendem Ausgleich extern, als sinnvoll erachtet.

Die Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. Punkt BII) sind dem Grundstück und dessen Zuschnitt geschuldet. Eine Verschlechterung des Siedlungsbildes, durch Öffnung der Festsetzungen ist aber nicht gegeben.

### **Erstellt:**

Eichendorf, 9. März 2017

### **Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)