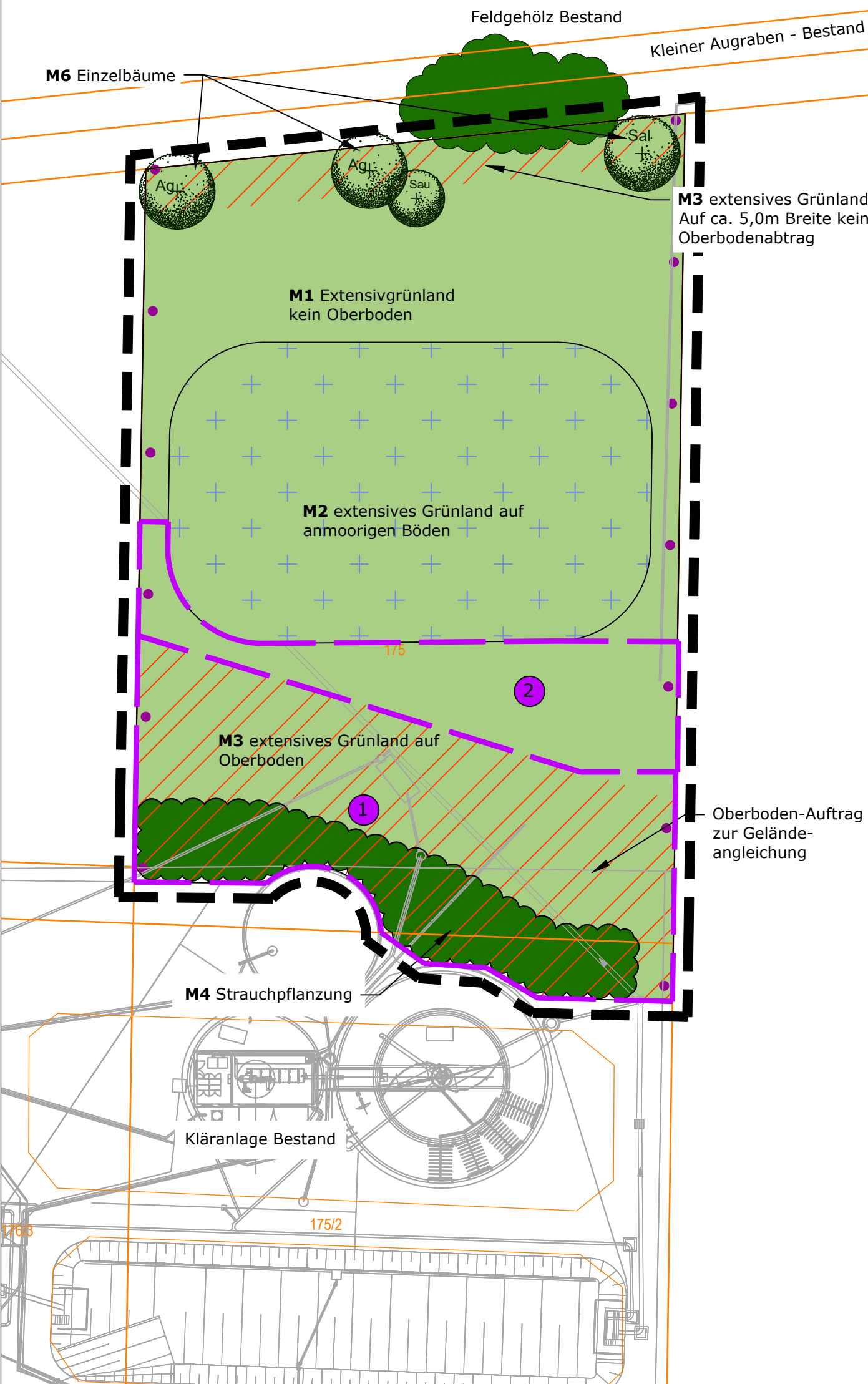
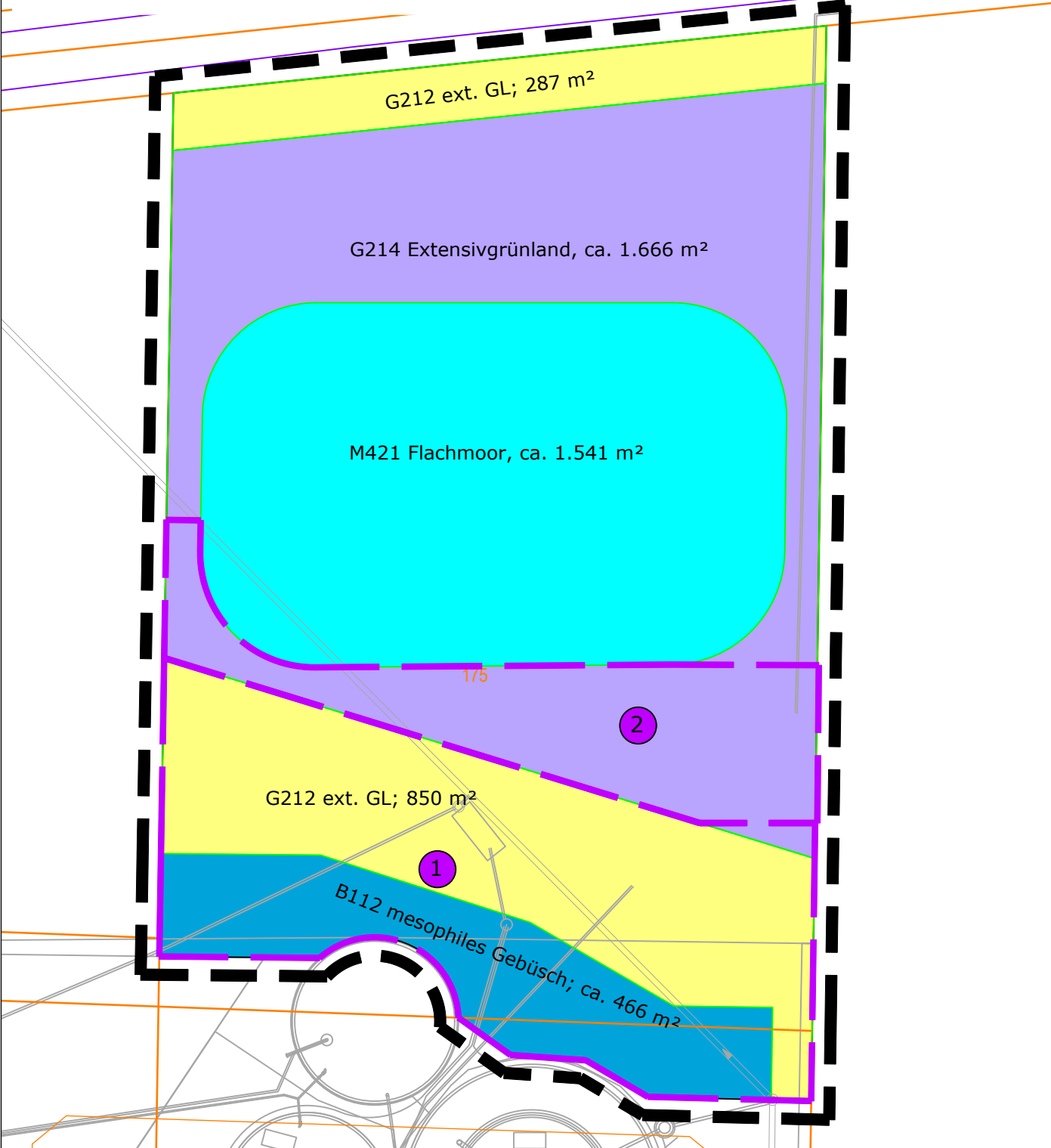


Lageplan Maßnahmen, M 1:500

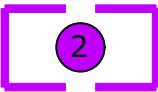


Lageplan Kompensationsumfang, M 1:500



Abbuchungen

Die Maßnahmen wurden Ende 2022 fertiggestellt. Die Abbuchung 2 erfolgt rückwirkend für 2023. Für die Abbuchung 2 wird daher noch keine Verzinsung berücksichtigt.



Abbuchungen Nr. 2 für: Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 3. Der benötigte Ausgleichsbedarf wurde mit der 2. Änderung im Jahr 2023 festgesetzt und sollte vom Ökokonto "Am Mainbach" abgebucht werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird der Ausgleich vom Ökokonto "Am Mainbach" auf das Ökokonto "Stummerwiesen" verlegt. Es wird keine Verzinsung berücksichtigt, da der Ausgleich bereits seit 2023 bestehen sollte.

Bedarf:	1.016 m²	BayKompV	BauGB
G214	A11	509 m²	10 WP
		509 m²	5090 WP
			1.018 m²

Übersicht der Abbuchungen und Restflächen

Nr	Projekt	Benötigte Kompensation (Fläche / Wertpunkte)	abgebuchte Kompensation			Rest aktuell		
			tatsächliche Fläche	Wertpunkte (BayKompV)	rechnerische Fläche (BauGB)	tatsächliche Fläche	Wertpunkte	rechnerische Fläche
	Ausgangszustand Ökokonto, Fertigstellung 2022					4.810 m²	41.079 WP	8.250 m²
1	Neubau Bauhof Unterdietfurt, 2019	8.984 WP	1.322 m²	8.988 WP	1.581 m²	3488 m²	32.091 WP	6.669 m²
2	Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 3, 2025 / 2023	1.016 m²	509 m²	5.090 WP	1.018 m²	2979 m²	27.001 WP	5.651 m²

Legende Maßnahmen

Umgrenzung des Ökokontos; Gesamtgröße: ca. 4.810m² (inkl. Bestandsgehölz)

ALLGEMEINE MASSNAHMEN

Problemartenmanagement

Problemarten und Neophyten (z.B. Brombeere, Ampfer, Springkraut) sind durch entsprechende Maßnahmen mechanisch zu bekämpfen.

Herstellung des Ökokontos / Vorgehen bei der Planung

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte 2020 bis voraussichtlich 2022 durch den Landschaftspflegeverband in enger Zusammenarbeit mit der UNB, da so vor Ort die genaue Ausdehnung der einzelnen Flächen und die notwendigen Maßnahmen bestimmt werden konnten. Die hier vorliegende Planung wurde aufgrund der umgesetzten Maßnahmen erstellt. Die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen werden daher nur in Kurzform dargestellt.

Entwicklung unter fachkundiger Leitung / Erfolgskontrolle

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Ökokontos wurde der Landschaftspflegeverband mit der Entwicklung und Unterhaltung des Ökokontos beauftragt. Er tritt als Kümmerer auf und ist der UNB bekannt. Änderungen beim Kümmerer sind der unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn bekannt zu geben.

Der Erfolg der Maßnahme ist in 10 Jahren gemeinsam mit der UNB zu bewerten und ggf. Änderungen in der Pflege zu bestimmen. Bei Überschreitung des geplanten Zielzustandes kann und soll eine Nachbilanzierung erfolgen.

Allgemeine Maßnahmen

Für alle zu mähenden Bereiche gelten folgenden Pflegemaßnahmen und Auflagen:

- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Mahdgut ist zu entfernen

Der jeweilige Mahdzeitpunkt und die Mahdhäufigkeit sind bei den Maßnahmen angegeben

Bodenmodellierung

Der Oberboden wurde auf dem gesamten Gelände, außer auf einem 5m breiten Streifen entlang der Nordgrenze abgeschoben. Mit dem angefallenen Oberboden wurde im Süden das Gelände auf das Niveau der Kläranlage aufgeschüttet und zur Senke hin abgebocht (mähbare Böschung). Im Zentrum des Gebietes wurde eine Senke (ca. 0,3m unterhalb des Geländeniveaus) ausgebildet, um den dort vorhandenen, anmoorigen Boden freizulegen.

M1 - Extensivgrünland, ohne Oberboden

Entwicklungsziel

Artenreiches Extensivgrünland (G214; 12 WP)
sehr magerer Standort, durch fehlenden Oberboden

Entwicklungsmaßnahmen

Abzug Oberboden; ehemaliger Aufschüttungsbereich, sehr kiesig; Einsaat mit Saatgut von der Unterdietfurter Ausgleichsfläche Handwerk, ergänzt mit Saatgut aus Volksdorf (Nassiwiese), Gmd. Falkenberg.

Pflegemaßnahmen

1-2-malige Mahd, 1. Schnitt nicht vor dem 15.07

M2 - Extensives Grünland auf anmoorigen Boden

Entwicklungsziel

kalkreiche Flach- und Quellmoore, geschädigt (M421; 11 WP)

Entwicklungsmaßnahmen

Oberbodenabtrag; freilegen anmooriger Horizonte, Einsaat mit Mähgut aus Hölbruck.

Pflegemaßnahmen

1-2-malige Mahd, 1. Schnitt nicht vor dem 15.07

Berechnung Realkompensation

Da das Ökokonto sowohl für Bauvorhaben verwendet werden soll, die unter die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) fallen, als auch für Vorhaben nach BauGB, werden hier beide Berechnungen aufgeführt. Die geplanten Einzelbäume werden in der Berechnung nicht separat aufgeführt, sondern sind in den Berechnungen der Grünland-Flächen berücksichtigt.

Ausgangszustand		
NR	BEZEICHNUNG	WP
A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2
Prognosezustand		
NR	BEZEICHNUNG	WP
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8
B112	Mesophiles Gebüsch	10
M421	Flachmoor	11
G214	Artenreiches Extensivgrünland	12

Berechnung der Realkompensation						Berechnung nach BayKompV		Berechnung nach BauGB	
PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	FLÄCHE (m²)		FAKTOR	WP	FAKTOR	m²
G212 artenreiches Grünland	8	A11 intens. Acker	2	1.137 m²		6	6822	1,0	1.137
B112 Gebüsch	10	A11 intens. Acker	2	466 m²		8	3728	1,5	699
M421 Flachmoor	11	A11 intens. Acker	2	1.541 m²		9	13869	2,0	3.082
G214 artenreiches Extensivgrünland	12	A11 intens. Acker	2	1.666 m²		10	16660	2,0	3.332
				4810 m²		41079 WP		8.250 m²	

M3 - extensives Grünland, mit Oberboden

Entwicklungsziel

mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212; 8 WP)
nährstoffreicher Standort im Vergleich zu M1, durch vorhandenen bzw. aufgetragenen Oberboden

Entwicklungsmaßnahmen

Kein Abtrag von Oberboden im Norden (5,0m breiter Streifen); Auftrag von Oberboden im Süden; Einsaat mit Mähgut aus Ausgleichsfläche Handwerk (Unterdietfurt)

Pflegemaßnahmen

- 2-3-malige Mahd, 1. Schnitt nicht vor dem 01.06;
- mind. 6 Wochen Abstand zwischen den Mähgängen;

M4 - GEHÖLZ

Entwicklungsziel:

Mesophiles Gebüsch aus Sträuchern, als Vogelnährgehölz und Schutz-/Rückzugsort (B112; 10 WP)

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Pflanzung von Sträuchern, 3-7-reihig
- Insgesamt 185 Stück
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- Schutz der Pflanzung durch einen Verblisschutzzaun bis zum Erreichen des Bestandsschutzes

Pflanzenauswahl

Sträucher: Str. 2xv, 60 - 100 cm;

Pflanzhinweise

- Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0m von Sträuchern zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden eingehalten. Pflanzabstand im Gehölz: 1,5m in der Reihe, 1,0m zwischen den Reihen
- Die erste Pflanzreihe hält mind. 2,0m Abstand zur Kläranlage, um einen Schmutzeintrag in die Klärbecken zu vermeiden
- auf Lücke gepflanzt, in Gruppen von 3-7 Stück einer Art; Rosen, Berberitzen und Schlehen sind süd- und südwestexponiert zu pflanzen

Artenauswahl Vorschlag:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

M5 - MARKIERUNG DER FLÄCHE

Zur optischen Abgrenzung der Fläche zu benachbarten Flächen (Acker und Grünland) sind im Abstand von ca. 15,0 m Eichenpflocke entlang der Grenze zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflocke sind nur im Bereich von Grünlandflächen zu setzen. Im Bereich der neu gepflanzten Gehölze ist keine Markierung notwendig.

M6 - EINZELBÄUME

Entwicklungsziel:

Einzelbäume, entlang des kleinen Au Grabens im Norden (B313, 9 WP)

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Pflanzung der Bäume
- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden

Pflanzenauswahl:

Pflanzgröße: Hochstamm, mind. 2xv. StU 16 - 18 cm;
Pflanzhinweise: Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8 m, Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug;
Die gesetzlichen Grenzabstände von 4,0m von Bäumen zu landwirtschaftlichen Flächen wird eingehalten.

Ag	Ainus glutinosa	Schwarz-Erle	2 St
Sal	Salix alba	Silber-Weide	1 St
Sau	Sorbus aucuparia	Eberesche	1 St
Gesamt			4 St

Die eingezeichneten Leistungen und Kosten der anderen Gewerke wurden nachrichtlich übernommen, für die genaue Lage und Anzahl wird keine Gewähr übernommen. Sie sind als Hinweis zu verstehen. Vor Baubeginn ist sich der Auftragnehmer beim Auftraggeber (bzw. dem entsprechenden öffentlichen Medien- und Versorgungsbetrieb (Gas, Strom, Kanal-, Wasserleitungen etc.) über das Vorhandensein und den Verlauf von Leitungen und Rohren zu informieren! Alle Leitungen und Rohre sind vor Beschädigung zu schützen. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden die Planungen des Hochbaus und anderer Gewerke. Der vorliegende Plan ist nur in Verbindung mit den im Plan angegebenen Detailplänen und Grundrissen gültig. Alle irgendwelchen Bauteile nach individueller Berechnung. Identische Maßangaben im Plan sind vor Ausführung vom Auftragnehmer zu prüfen. Unstimmigkeiten sind mit der Objektüberwachung zu klären. Die anerkannten Regeln der Bautechnik sind anzuwenden. Umwandlungs- und Umwandlungsplan sind zu berücksichtigen.

Ökokonto	Ökokonto "Stummerwiesen" der Gemeinde Unterdietfurt Fl.-Nr. 175 (TF), Gemarkung und Gemeinde Unterdietfurt Landkreis Rottal-Inn
Projekt	Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarlring West" mit integrierter Grünordnung durch Deckblatt Nr. 3, Gemeinde Unterdietfurt
Planinhalt	Ökokonto - Maßnahmen und Kompensationsberechnung Abbuchung
Leistungsphase	Entwurf
Maßstab	1 : 500
Koordinatensystem	Gauß-Krüger
Plannummer/Index	
Projektnummer	2025_44 / 2025_33
Bearbeiter	rr
Datum	02.12.2025
Verfasser	JOCHAM KESSLER KELLHUBER Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH Am Sportplatz 7 94547 Iggenbach 09903 20 141 0 Josef Sträußlinger-Weg 3 b 94571 Reischach 08670 91 87 666 info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de