

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERGERWEG

mit integriertem Grünordnungsplan

STADT GRAFENAU

Landkreis Freyung-Grafenau

INHALT

TEIL A	BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG	
1.0.0	Planliche Übersicht	Seite 2
2.0.0	Begründung zum Bebauungsplan	Seite 8
3.0.0	Textliche Festsetzungen Bebauungsplan	Seite 17
4.0.0	Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan	Seite 22
5.0.0	Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 27
6.0.0	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	Seite 30
TEIL B	AUSGLEICH UND KOMPENSATION	
7.0.0	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 31
TEIL C	VERFAHREN	
8.0.0	Verfahren	Seite 48

Architekt:
Josef Stöger
Dipl.-Ing. FH
Weberstr. 24
94 513 Schönberg
Tel. 08554/1818
Fax. 08554/2522

Landschaftsarchitektin:
Helga Sammer
Dipl.-Ing. FH
Waldweg 3
94 566 Riedlhütte
Tel. 08553/6873
Fax. 08553/920549

TEIL A BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG

1.0.0 Planliche Übersicht

1.1.0 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau

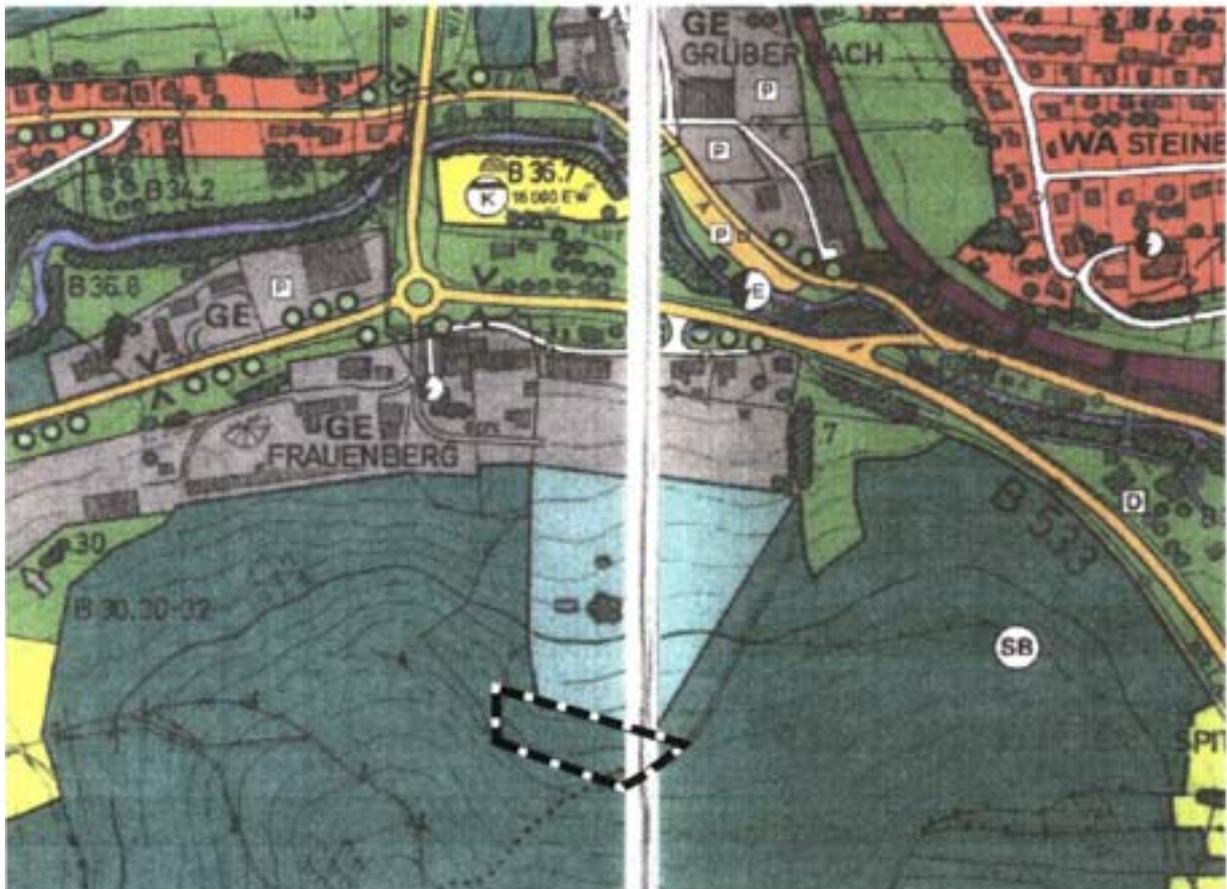
1.1.1 Deckblatt Nr. 4 Feststellungsbeschluss des Stadtrates Grafenau v. 16.07.02 Derzeit zur Genehmigung beim Landratsamt Freyung – Grafenau

M 1: 5000



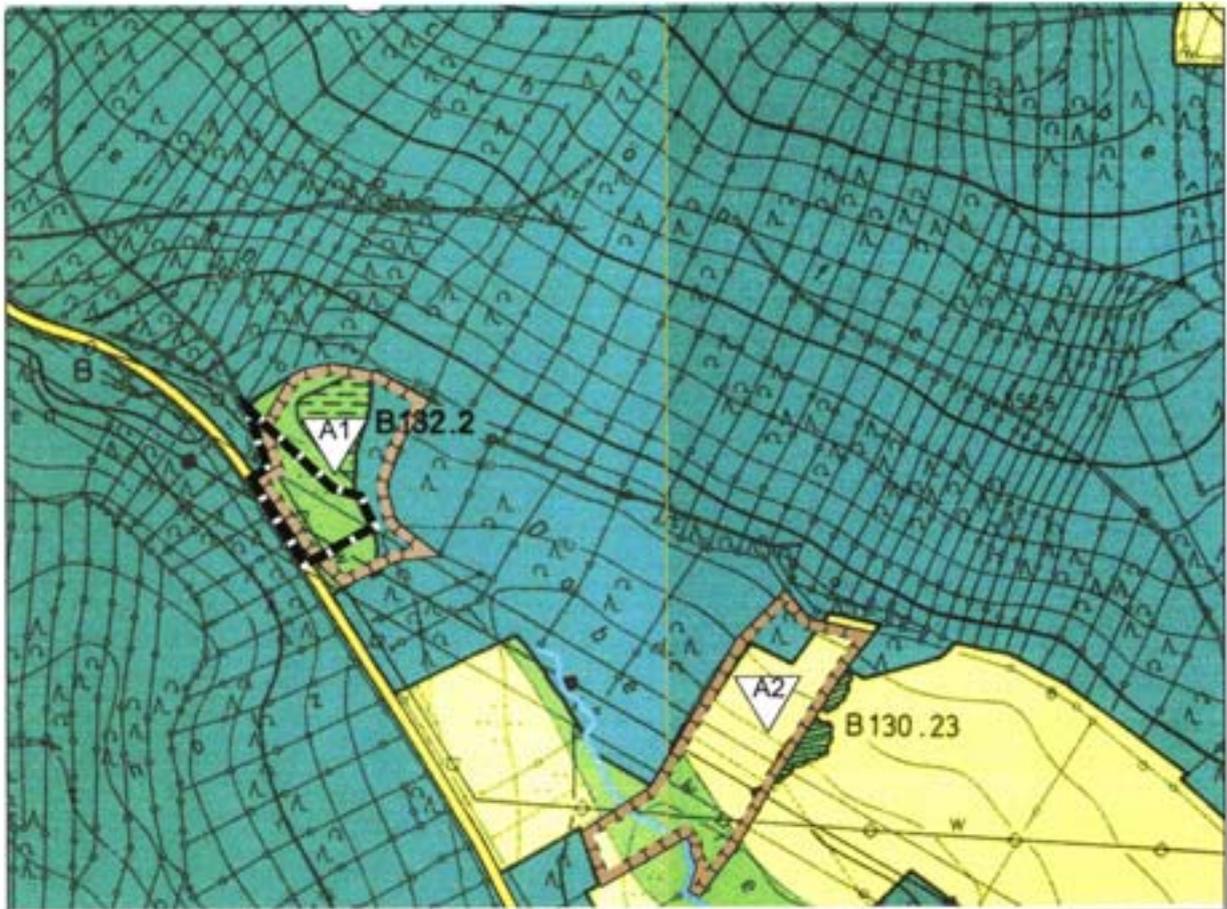
1.1.2 Externe Ausgleichsfläche für WA1, (Planklwiese)

M 1 : 5000



1.1.3 Externe Ausgleichsfläche für WA2 und MI (Heinrichsreiter Graben)

M 1 : 5000



1.2.0 Lage der betroffenen Flächen

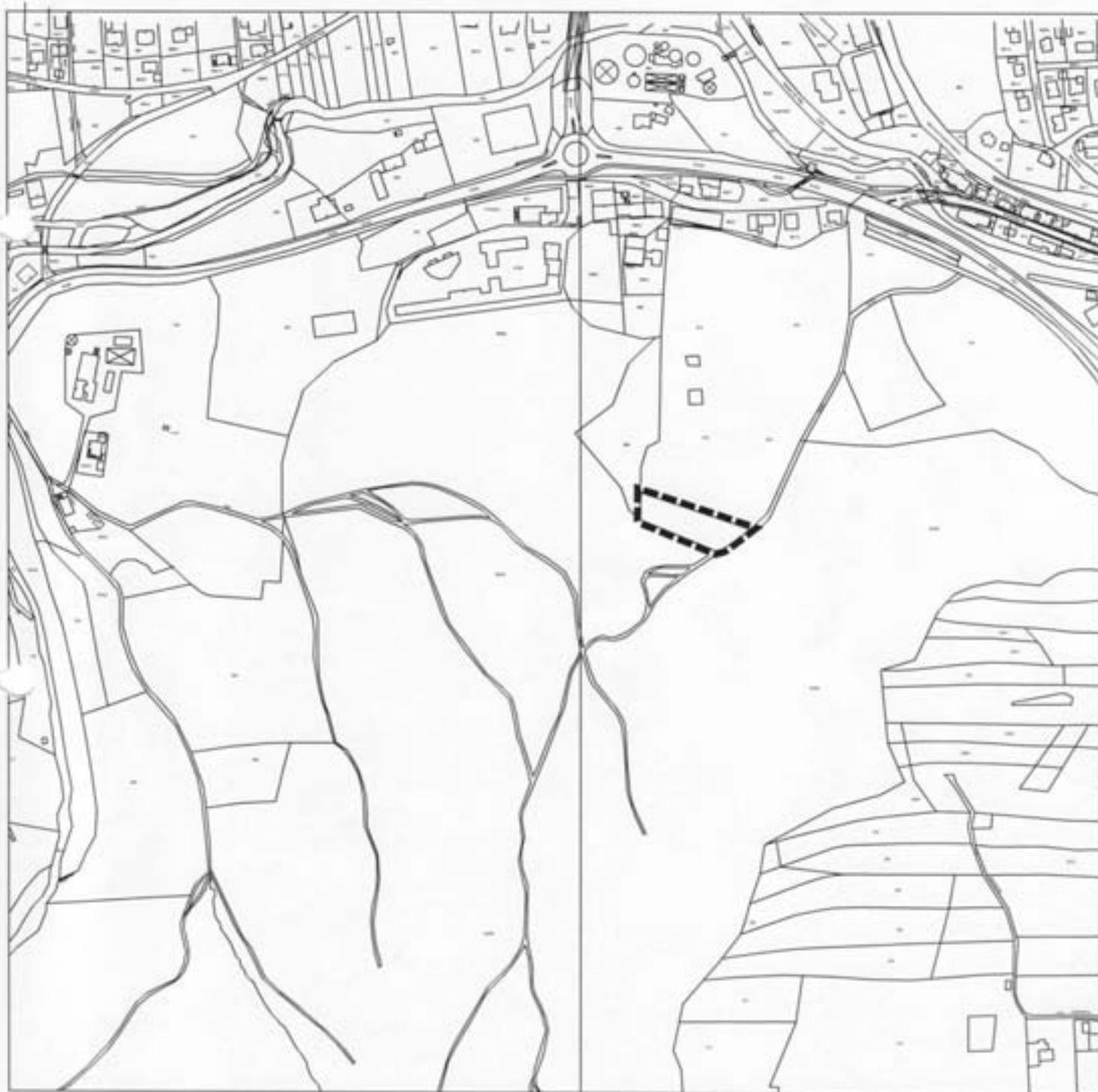
1.2.1 Baugebiet

M 1 : 5000



1.2.2 Externe Ausgleichsfläche für WA1 (Plankwiese)

M 1 : 5000



1.2.3 Externe Ausgleichsfläche für WA2 und MI (Heinrichsreiter Graben)

M 1 : 5000



2.0.0. BEGRÜNDUNG

2.1.0 ALLGEMEINES

Im engeren Stadtgebiet der Stadt Grafenau besteht kaum die Möglichkeit Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden zu erwerben.

Die Ausweisung des Baugebietes WA Leuchtenbergerweg soll Abhilfe schaffen und das zentrumsnahe Wohnen ermöglichen.

Zudem besteht durch die Ausweisung des WA Leuchtenbergerweg die Möglichkeit eine zentrumsnahe Wohnanlage für Behinderte in unmittelbarer Nähe der Don-Bosco Schule zu schaffen.

2.2.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.2.1 Baugebiet

Das Gebiet des geplanten Baugebietes Leuchtenbergerweg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Grafenau als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

An den südlichen Teil des Baugebietes grenzen einige Gebäude an, deren Nutzung einem WA nicht angemessen sind. Aus diesem Grunde hat der Stadtrat Grafenau am 24.07.01 beschlossen, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich durch Deckblatt Nr. 04 zu ändern. Von dieser Änderung ist auch ein Teilbereich des Baugebietes betroffen (Parzelle 13). Diese Parzelle wird zusammen mit dem südlichen Teil der Zufahrt ins Mischgebiet übernommen.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde am 16.07.02 durch den Stadtrat der Feststellungsbeschluss gefasst.

Dadurch sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, nachfolgend BauGB).

2.2.2 Externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1

Das als externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1 vorgesehene Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Grafenau als Laubmischwald bzw. als Teil einer Fläche für eine mögliche Aufforstung ausgewiesen.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Gesamtfläche als Viehweide in die der angrenzende Laubmischwald ca. 5 bis 10 m hineinragt, konnten sich jedoch Teilflächen herausbilden, die die Anforderungen von gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne des Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz, nachfolgend BayNatSchG, teilweise erfüllen, bzw. sich dahingehend entwickeln können (feucht-nasse Hochstaudenflur mit Übergang zu Großseggenried, Hangquellzone, Fläche mit periodischer Wasserführung mit Großseggenanteilen, Fläche mit Magerrasenanteilen).

An der südlichen Grenze des Grundstücks befindet sich ein Aussichtspunkt mit Sichtbeziehung zur Stadt Grafenau.

Wegen der Bedeutung der Gesamtfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild sollte die

Fläche in ihrem Wert entsprechend erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Eine Aufforstung wäre aus diesem Grund nicht angemessen.

Die zum externen Ausgleich für das Allgemeine Wohngebiet WA1 vorgesehene südliche Teilfläche der Gesamtfläche (2184m²) ist in ihrem Wert als struktur- und artenreicher Bestand nur im Zusammenhang mit der Gesamtfläche zu sehen, d.h. eine Weiterentwicklung der externen Ausgleichsfläche ohne das Einbeziehen der restlichen Weidefläche mit ca. 2,6 ha Fläche wäre aus naturschutzfachlicher Sicht wenig sinnvoll.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Grafenau am 13.11.2001 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich der nahezu gesamten Weidefläche durch Deckblatt 06 zu ändern. Gemäß Feststellungsbeschluss vom 16.07.2002 wird der beschriebene Bereich künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG (in Verbindung mit § 1a BauGB) gesichert (vgl. auch § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Dadurch sind die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

2.2.3. Externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI

Das als externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und für das Mischgebiet MI vorgesehene Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Grafenau zum Teil als „Landschaftstypische Freifläche, Bachtal und Talau, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten ist“ und zum Teil als Wald ausgewiesen.

Es handelt sich um eine durch frühere land- und forstwirtschaftliche Maßnahmen in Teilbereichen entwertete Quellzone des Heinrichsreiter Grabens, der zusammen mit dem weiter unterhalb liegenden Uferarealen in seiner Gesamtheit aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen des Fließgewässerschutzes ein wichtiges Entwicklungspotential besitzt.

Die Stadt Grafenau hat in Erwartung eines entsprechenden Anerkennungsfaktors der Fläche als Ausgleichsfläche am 04.06.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 10 zu ändern und den Bereich zusammen mit drei weiteren Flächen am Heinrichsreiter Graben künftig als „Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG (in Verbindung mit § 1 BauGB) zu sichern (vgl. auch § 5 Abs. 2 Nr. 10 BayGB)).

Dadurch sind auch hier die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entwickeln.

2.3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.3.1 Größe

Das Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 9.475 qm.

Die externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist Teil einer ca. 2,8 ha großen Viehhutung und umfasst unter Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors 2184m².

Die dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und dem Mischgebiet MI zugeordnete Ausgleichsfläche ist Teil des Quellgebiets des Heinrichsreiter Grabens und bemisst nach Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors 2310m².

2.3.2 Lage

Das Grundstück liegt zwischen dem Leuchtenbergerweg im Norden und der Schwarzmaierstraße im Süden.

Etwa in Grundstücksmittle erschließt der Ortenburgerweg das Grundstück.

Die umgebende Bebauung ist von kleinflächiger Wohnbebauung geprägt.

Der südliche Teil jedoch grenzt an ein Gebiet, dessen Nutzung eher dem eines Mischgebietes entspricht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden hier gemäß Stadtratsbeschluss geändert (siehe 2.2.0.).

Nördlich des Leuchtenbergerweges befindet sich das SO-Einkaufszentrum.

Das Baugebiet beinhaltet folgende Flur-Nummern der Gemarkung Grafenau:

- Flur-Nr. 748,
- Flur-Nr. 753,
- Flur-Nr. 754/9,
- Flur-Nr. 753/2 Teilfläche.

Die externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1 befindet sich südlich der Bundesstrasse B 533 zwischen der Abzweigung nach Spiegelau und der Einfahrt in die Elsenthaler Straße der Stadt Grafenau, südlich des im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet Frauenberg dargestellten Bereichs und stellt den südlichen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 870 der Gemarkung Schlag dar.

Die Fläche wird im Osten begrenzt durch einen Waldwanderweg mit der Flurnummer 873/2.

Im Süden und Westen grenzt Laubmischwald an die Fläche (Flurnummern 869 und 625/6).

Die externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI liegt ca. 4 km südlich von Grafenau im Quellbereich des Heinrichsreiter Grabens. Sie befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Grafenau östlich angrenzend an die Kreisstraße FRG 46, ca. 1 km nordöstlich von der Ortschaft Heinrichsreit und ist Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 101, Gemarkung Heinrichsreit.

An das Flurstück mit der Flurnummer 101 grenzt an:

im Osten die Grundstücke mit den Flurnummern 184 und 152 (beide Wald)

im Norden das Grundstück mit der Flurnummer 160 (Wirtschaftsweg)

im Westen die Grundstücke mit den Flurnummern 92, 93, 128 (Kreisstraße FRG 46), 96, 97 und 101/2 (Wald)

im Süden das Grundstück mit der Flurnummer 185 (Wald).

Oberhalb des Wirtschaftsweges (Flurnummer 160) befindet sich, umrahmt von den Flurstücken Nr. 101/2, 102 und 151 (alle Wald) ein weiterer Teil des Flurstücks mit der Flurnummer 101.

2.3.3 Gelände

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen nach Süden geneigten Hang.

Der Höhenunterschied von der Schwarzmaierstraße zum Leuchtenbergerweg ansteigend beträgt ca. 20 m (von ca. 615 müNN bis ca. 635 müNN).

Die externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1, sowie auch die gesamte angrenzende Hutungsfläche hat eine nordexponierte Lage (ca. 16% Neigung). Der Höhenunterschied innerhalb der Fläche beträgt ca. 8 m bei einer Höhenlage von ca. 610 müNN bis ca. 618 müNN.

Gesamte Hutungsfläche Höhenunterschied ca. 39 m, bei einer Höhenlage von 579 m müNN bis ca. 618 müNN).

Die dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und dem Mischgebiet MI zugeordnete Ausgleichsfläche liegt südexponiert mit durchschnittlich 15% Neigung auf einer Höhenlage von ca. 567 müNN bis 588 müNN.

2.4.0 PLANUNGSHINWEISE

2.4.1 Lage im Ort

Das Baugebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns von Grafenau. Das Grundstück kann von drei Seiten her erschlossen werden. Die zentrale Lage und Nähe zu allen notwendigen öffentlichen Einrichtungen und die vorhandene Infrastruktur läßt ein attraktives Wohnen und Leben zu.

2.4.2 Bebauungskonzept

Die Bebauung soll sich an dem vorhandenen Hang orientieren und wird durch die von drei Seiten her mögliche Erschließung geprägt. Die Erschließungsstraße von der Schwarzmaierstraße her erschließt ausschließlich das für das Wohnheim für Behinderte vorgesehene Grundstück WA2. Die weitere innere Erschließung dieses Bereiches erfolgt durch die Objektplanung.

Zwischen Leuchtenbergerweg und Ortenburgerweg wird eine Erschließungsstraße gebaut. Im oberen Teil führt eine Verschwenkung der Straße dazu, die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren, das Durchfahren für Nichtanlieger wenig attraktiv zu machen und den Verkehr auf reinen Zielverkehr zu beschränken.

Wegen der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung und dem ausschließlich zu erwartenden Zielverkehr werden an den Straßen keine Bürgersteige vorgesehen. Dennoch wird zwischen der oberen Erschließungsstraße und der Straßenanbindung zur Schwarzmaierstraße eine Fußwegverbindung geschaffen. Diese führt über das Grundstück des WA2, das zur Bebauung mit einem Wohnheim für Behinderte vorgesehen ist. Der Fussweg wird privatrechtlich zwischen Stadt und Betreiber gesichert. Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Betreiber.

Wegen der besseren Gestaltungsmöglichkeiten (Dachüberstand) und der unproblematischeren Wartung der Wand zum Nachbargrundstück hin wird, abweichend von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO die Errichtung von Garagen im Abstand von 150 cm zur Grenze für zulässig erklärt (3.4.2.1). Die Belichtung und Belüftung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

2.4.3 Erschließung

Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung wurde bereits erläutert (2.4.2).

Wasser

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung der Stadt Grafenau gesichert.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die öffentliche Wasserleitung bereits im Bebauungsgebiet von der Schwarzmaierstraße zum Leuchtenbergerweg.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das städtische Kanalnetz mit Kläranlage gesichert.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der Kanal der Stadt Grafenau bereits im Bebauungsgebiet von der Schwarzmaierstraße zum Leuchtenbergerweg.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Ortsnetz der E.ON Bayern AG.
Die einzelnen Gebäude werden über Erdkabel angeschlossen.

Erschließungskosten

Die wichtigsten äußeren Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.
Die innere Erschließung für den südlichen Teil des WA2 ist vom privaten Maßnahmeträger zu tragen.
Ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Grafenau wird weitere Einzelheiten regeln und ist abzuschließen.
Die Erschließung der übrigen Parzellen im nördlichen Teil erfolgt durch die Stadt Grafenau.

2.5.0 FLÄCHE UND DICHTEDATEN (BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN)

	Gesamt	WA1	WA2 + MI
2.5.1 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes	9.475 qm	5.455 qm	4.020 qm
Bruttobaugebiet	9.475 qm	5.455 qm	4.020 qm
=	100 %	100 %	
2.5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen			
Straßen	697 qm	697 qm	
	697 qm	697 qm	
=	7,36 %	12,78 %	
2.5.1.2 Ausgleichsfläche	460 qm	460 qm	
	460 qm	460 qm	
=	4,85 %	8,43 %	
2.5.2 Nettowohngebiet	8.318 qm	4.298 qm	Abhängig von Objektplanung
=	87,79 %	78,79 %	

2.5.3 Berechnung der Gebäudeeinheiten

2.5.3.1 WA 1

Untergeschoß + Obergeschoß
 (bzw. EG + DG) = 6 GE

Gebäude /ha Bruttobaugebiet
 6 GE
 ----- x 10.000 = 11.00 GE/ha
 5.455 qm

Gebäude /ha Nettowohnbauland
 6 GE
 ----- x 10.000 = 14.00 GE/ha
 4.298 qm

2.5.3.2 WA 2 und MI

Abhängig von Objektplanung

2.5.4 Einwohner und Dichte

2.5.4.1 WA 1

6 II x 5 Einwohner/GE = 30 Einwohner

Bruttowohndichte

$\frac{30 \text{ Einwohner}}{5.455 \text{ qm}} \times 10.000 = 55.00 \text{ E/ha}$

Nettowohndichte

$\frac{30 \text{ Einwohner}}{4.298 \text{ qm}} \times 10.000 = 70.00 \text{ E/ha}$

2.5.4.2 WA 2 und MI

Abhängig von Objektplanung

2.5.5 Externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (Planklwiese)

vorläufiger Geltungsbereich = 1.538,00 m²

Flächenzuschlag für anteilige Flächen mit
einem Anerkennungsfaktor unter 1,0 = 646,00 m²

tatsächlicher Geltungsbereich = 2.184,00 m²

2.5.6 Externe Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI (Heinrichsreiter Graben)

vorläufiger Geltungsbereich = 2.010,00 m²

Flächenzuschlag für Flächen mit
einem Anerkennungsfaktor von 0,87 = 300,00 m²

tatsächlicher Geltungsbereich = 2.310,00 m²

2.6.0 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

§ 8 a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Vorhaben zu Einbeziehungs-satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrecht-lichen Eingriffsregelung nach Maßgabe des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffs-regelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG.

Die Ausgleichsflächen wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, (1999) des Bayerischen Staatsmini-steriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bzw. junge Brache ist frei von jegli-chem Gehölzbestand.

Eine raumgliedernde, gestalterische und ökologisch wertvolle Durchgrünung des öffent-lichen Bereichs durch Hecken bzw. Baumreihen ist durch die relativ beengten Verhält-nisse nur eingeschränkt möglich. Es stehen lediglich 410m² als Grünfläche und somit als ökologische Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Im öffentlichen Bereich sind 3 Meter breite Grünflächen mit Baumreihen bzw. Strauchbe-wuchs aus heimischen Gehölzarten teilweise entlang der Westgrenze des Gebiets und entlang der Verlängerung des Ortenburger Weges vorgesehen.

Im Norden wird entlang des Leuchtenbergerweges die vorhandene Eschenreihe mit 2 weiteren Eschen auf 3 Meter breiten extensiven Magerrasenstreifen ergänzt.

Auf privaten Flächen sind mit textlichen Festsetzungen und mit Festsetzungen durch Planzeichen eingriffsminimierende Maßnahmen geregelt wie z. B.:

- Behandlung des anstehenden Oberbodens
- Geländegestaltung und Modellierung
- Ausführung von Einfriedungen
- Maßnahmen zur Oberflächenwasserversickerung bzw. -rückhaltung
- Pflanzbindungen mit Vorgabe zur Pflanzung, Pflege und Terminierung
- Bündelung und Lage von Versorgungsstrassen

Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den Ausgleichsbedarf im grünordnerischen, naturschutzrechtlichen Sinne zu decken.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine externe Fläche als Ausgleichsfläche im Süden der Stadt Grafenau zuge-ordnet (Flurnummer 870, Gemarkung Schlag), die zur Zeit als Viehhutung genutzt wird. Durch vielschichtige Maßnahmen wie z. B. Anpflanzung von Hutebäumen, Extensi- vierung der Beweidung, Herstellung einer Waldmantel- Ergänzungspflanzung, Aus- zäunung von wertvollen Flächen, Bodenmodellierungsarbeiten an Feucht- bzw- Nass- standort erfolgt der notwendige Ausgleich auf dieser 2184m² großen Fläche.

Diese externe Ausgleichsfläche ist langfristig zu sichern. Da sie sich nicht im Eigentum der Stadt Grafenau befindet, ist gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsmini-steriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) vom 09.10.2000 eine be-schränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Grafenau zur Durchführung der Maß-nahmen und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zur Verhinderung gegenläufiger Maßnahmen erforderlich.

Diese Grunddienstbarkeiten werden vor dem Satzungsbeschluss im Grundbuch einge-tragen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird mit der Eigentümerin der Flächen abgeschlossen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine externe Fläche 1 km nordöstlich der Ortschaft Heinrichsreit als Ausgleichsfläche zugeordnet (Flurnummer 101, Gemarkung Heinrichsreit), die dem Quellbereich des Heinrichsreiter Grabens umfasst. Durch mannigfaltige Maßnahmen zum Naturschutz auf einer kleingliedrigen, strukturreichen Fläche kann hier der notwendige Ausgleich auf einer Fläche von 2310m² erfolgen.

2.7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

- 2.7.1 Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB wird nicht durchgeführt.
- 2.7.2 Die zur Anlage der projektierten Straßen- und Grünflächen benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Stadt überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- 2.7.3 Können die im Bebauungsplan für den Gemeindebedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung in Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 24 BauGB oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens gem. § 85 BauGB vorgesehen.

2.8.0 KOSTEN

- 2.8.1 Erschließungskosten
Die Erschließungskosten für das Baugebiet werden sich für Straßenbau, Abwasseranlage, Wasserversorgung, Kabelarbeiten, Straßenbeleuchtung und Baunebenkosten auf ca. € 250.000,00 belaufen.
- 2.8.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
Die finanziellen Auswirkungen, die sich aus den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben, sind aufgrund einer überschlagsmäßigen Ermittlung wie folgt zu beziffern:
- Ausgleich innerhalb des Bebauungsgebiets: ca. 12.000,00 € (brutto, ohne Grunderwerb)
 - Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche (Plankwiese): ca. 4.000,00 € (brutto, ohne Grunderwerb)
 - Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche am Heinrichsreiter Graben: ca. 5.000,00 € (brutto, ohne Grunderwerb)

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel ist gesichert.

Grafenau, 07.08.2002

.....
Peter
1. Bürgermeister

3.0.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

3.1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ferienhäuser sind nicht zulässig

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	WA1	WA2 und MI
Grundflächenzahl:	0,4	0,5
Geschoßflächenzahl:	0,6	0,7
Zahl der Vollgeschosse:	höchstens 2	höchstens 3

Dachausbau ist zulässig.

Nebenanlagen bis maximal 25 qm gemäß § 14 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2.0 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäude und Gebäudegruppen zulässig.

3.3.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.3.1

Die im Plan eingetragene und vorgeschlagene Firstrichtung (Planzeichen 4.3.4) für das WA1 kann geändert werden. Der First muss in jedem Fall zur Gebäudelängsseite parallel verlaufen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3.3.2 Soweit sich aus der Ausnutzung, der für die Hauptgebäude festgelegten Baugrenzen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 BauBO erforderlich, sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.4.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 BayBO)

3.4.1 Hauptgebäude

- 3.4.1.1 Dachform: Satteldach und Pultdach mit Dachneigung von 20° - 32°
Für das WA2 und MI wird keine Dachneigung festgesetzt.
- 3.4.1.2 Dachgauben: Folgende Dachgaubenarten werden ausdrücklich für zulässig erklärt:
Schleppgauben ab 30° Dachneigung,
Spitzgauben mit Satteldach ab 25° Dachneigung.
Höchstanzahl pro Gebäude 2 Gauben, je Seite.
Die Gaubenbreite darf max. 120 cm betragen und dürfen zusammen
¼ der Hauslänge nicht überschreiten.
- 3.4.1.3 Dachflächenfenster: Diese sind zulässig - bis zu einer Größe von 1,0 m², wenn sie ein
Verhältnis Länge zu Breite von 1,5 : 1,0 aufweisen und mit der
Längsseite senkrecht zur Firstrichtung eingebaut werden
pro Dachseite höchstens 2 Stück.
Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sich auf derselben
Dachseite keine Dachgauben befinden.
- 3.4.1.4 Dachdeckung: Naturrote Dacheindeckung aus Ziegel oder Betonpfannen.
Begrünte Dächer.
Blechdeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzen-
dem Material. Bahnenbreite: mind. 50 cm.
Dacheindeckungen aus Kupfer sind nicht zulässig.
- 3.4.1.5 Kniestock: Kniestock ist zulässig.
Die Kniestockhöhe darf max. 1,10 m bis OK Pfette, gemessen ab
Oberkante Fußboden betragen.
- 3.4.1.6 Traufüberstand: max. 1,00 m
- 3.4.1.7 Ortgang: max. 1,00 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 2,00 m zulässig.

- 3.4.1.8 Wandhöhe: WA1 max. 6,50 m talseitig
WA2 und MI max. 9,00 m, talseitig
- Die Höhen-Angaben beziehen sich auf Oberkante des gewachsenen Geländes.
Schnitte und Eintrag des bestehenden und zukünftigen Geländes sind dem Bauantrag beizugeben.
- 3.4.1.9 Material für Wände: Putze, Holz, Holzverschalung, Naturstein
- 3.4.1.10 Farbgebung: gebrochene Farbtöne
- 3.4.1.11 Erker: Mehr als drei Ecken bei Erkern und runde Erker sind nicht zulässig. Hausanbauten, wie Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Erker und Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
- 3.4.2 Nebengebäude**
- 3.4.2.1 Abstandsflächen: Festsetzungen von Abstandsflächen für Garagen, die gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO von Art. 6 BayBO abweichen:
Garagen, die ansonsten die Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen, können an den festgesetzten Garagenstandorten im Abstand von 1,50 m von der Nachbargrenze errichtet werden.
- In diesen Bereichen ist auf den jeweils gegenüberliegenden Grundstücksflächen die Zulassung eines Gebäudes in dessen gesetzlichen Abstandsflächen bzw. mit Überlagerung der Abstandsflächen auch im Wege einer Ausnahme oder Befreiung nicht gestattet.
Ansonsten verbleibt es bei den Abstandsflächenregelungen der BayBO.
- Der Abstand der Einfahrtsseite zur Straße muß mind. 5,0 m betragen.
- 3.4.2.2 Dachneigung: Bei Doppelgaragen ist eine Dachneigung von 18° - 32° zulässig. Bei Einzelgaragen ist die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude einzuhalten.
Für WA2 und MI wird keine Dachneigung festgesetzt.
- 3.4.2.3 Dachdeckung: wie Hauptgebäude
- 3.4.2.4 Material für Wände: wie Hauptgebäude

3.4.3 Einfriedungen und Böschungen

3.4.3.1 Zaunhöhe

Die Zaunhöhe darf zum Straßenraum hin max. 1.20 m ab Oberkante Straße bzw. Fußweg betragen.

3.4.3.2 Stützmauern

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Ausnahme mit 100 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 1.50 m nicht überschreiten.

3.4.3.3 Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen in den Bauvorlageplänen dargestellt werden. Erdwälle sind unzulässig.

Der anfallende Bodenabtrag ist auf den Parzellen soweit wie möglich in Rücksichtnahme auf das neu entstandene Relief wieder aufzubringen.

Böschungsober- und -unterkanten sind auszurunden.

Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalhöhe von 150 cm sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen und Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Stützmauern sind nur bei technischer Notwendigkeit als Ausnahme mit 100 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 150 cm nicht überschreiten.

3.4.3.4 Versorgungstrassen

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Energieversorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu den Pflanzungen wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Versorgungsleitungen sollen gebündelt und in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen- und wegen verlegt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die zuständige Bezirksstelle der E.ON Bayern AG Regionalzentrum Regen.

Die Beleuchtung innerhalb des Baugebiets ist in Größe und Form einheitlich herzustellen.

3.4.3.5 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3.4.3.6 Bei der Erschließungsplanung sind technische Vorkehrungen zu treffen, die eine Vermässung des Grundstückes Flur-Nr. 748/5 Gemarkung Grafenau ausschließen.

3.5.0 UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN

3.5.1 Im Baugebiet sind emissionsarme Feuerungsanlagen zu verwenden

4.0.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

4.1.0 Vorbemerkung

4.1.1. Rechtsgrundlage

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, § 9 Abs. 15, 22, 25 BauGB sowie § 10 Art. 5, 8, 91 BayBO und des Art. 3 Abs.2 BayNatSchG.

Die Erforderlichkeit des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

Darüber hinaus findet § 8a Abs. 1 BNatSchG Anwendung in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

4.1.2. Zuordnung der externen Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs für das Allgemeine Wohngebiet WA1 eine externe Fläche im Süden der Stadt Grafenau zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 870, Gemarkung Schlag (Plankwiese) und wird zur Zeit als Viehweide genutzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 bzw. für das Mischgebiet MI erfolgt der Ausgleich über eine externe Ausgleichsfläche südöstlich der Stadt Grafenau auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 101, Gemarkung Heinrichsreit, das in Teilbereichen durch land- und forstwirtschaftliche Maßnahmen naturschutzfachlich entwertet wurde. Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung kann in beiden Fällen im Rahmen einer Sammelausgleichsmaßnahme erfolgen. Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wie im Teil B „Ausgleich und Kompensation“ beschrieben sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

4.1.3. Sicherung der Flächen und Kostenerstattung

Den Vollzug des Ausgleichs regeln die §§ 135 a ff. Der § 135 a Abs. 1 BauGB sieht vor, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen sind. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind, sieht § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass die Stadt Grafenau die Ausgleichsmaßnahmen anstelle sowie auf Kosten des Bauherrn übernimmt und die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellt. Damit kann eine von der Stadt refinanzierbare sog. Sammelausgleichsmaßnahme durchgeführt werden.

Die Refinanzierung geschieht durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen bzw. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Um die Ausgleichsmaßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet WA1 auf der externen Fläche (Plankwiese) durchführen zu können, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Fläche langfristig zu sichern, ist der Eintrag von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Grafenau und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch erfolgt.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der Bebauungsplanfläche noch Eigentümer der zugeordneten externen Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist, sind städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit den Eigentümern der Flächen abgeschlossen.

Zur Regelung der Kostenerstattung für den Grunderwerb bzw. die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der

Ausgleichsmaßnahmen erlässt die Stadt Grafenau gemäß § 135c BauGB eine Satzung die Aussagen enthält über

- Die Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen
- Den Umfang der Kostenerstattung
- Die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes
- Die Verteilung der Kosten
- Die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen
- Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 wird für die Verteilung der insgesamt entstehenden Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 unterschieden zwischen

- dem Ausgleich für die durch Bauvorhaben verursachten Eingriffe und
- dem Ausgleich für die durch die Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe; diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Erschließungsaufwands und daher nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen.

Das Nettowohngebiet mit	8318m ²	(87,79%)	
die öffentlichen Verkehrsflächen	697m ²	(7,36%)	und
die Ausgleichsflächen	460m ²	(4,85%)	ergeben das
Bruttobaugebiet mit	9475m ²	(100%), vgl. 2.5.0.	

Der Ausgleich für die Verkehrsflächen erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Grünflächen (697m² x 0,4 = 279m²). Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen im Baugebiet (460m² - 279m² = 181m²) und der Flächenanteil der externen Fläche dienen zum Ausgleich für die durch Bauvorhaben verursachten Eingriffe.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 und des Mischgebiets MI ist eine behindertengerechte Wohnanlage geplant. Diese Fläche (4020m²) enthält keine öffentlichen Verkehrsflächen und keine öffentlichen Grünflächen. Der Ausgleich ist hier nur für privates Wohngebiet zu tätigen.

Gemäß Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Stadt Grafenau die erforderlichen Angaben über die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster (vgl. auch Art 39 Abs. 5 BayNatSchG).

4.1.4. Allgemeine Hinweise

Die im Plan dargestellten Baum- und Strauchpflanzungen haben gliedernde, raumbildende, gestaltende und ökologische Funktionen.

Die ausgewählten Gehölzarten sind zum Großteil heimische Arten, d.h., sie entsprechen den Standortbestimmungen dieses Naturraumes. Durch die Pflanzmaßnahmen soll eine ordnende und zusammengehörende Durchgrünung und Gliederung des Freiraumes erreicht werden.

Bei der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die DIN 18 320 - Landschaftsbauarbeiten zu beachten.

4.2.0. SCHUTZ DES OBERBODENS

4.2.1. Hinweise zur Behandlung von Oberboden

Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme (bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche) abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Zwischenlagerung des Oberbodens gem. DIN 18 300.

Der im Planungsgebiet anfallende Oberboden ist auf dem Gelände in den erforderlichen Andeckstärken für Pflanz- und Rasenflächen wieder aufzubringen.

4.3.0. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

4.3.1. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der späteren Genehmigungsplanung ist für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI zur besseren Erfassbarkeit der Planungsabsicht und um das Gestaltungskonzept in seiner räumlichen Wirkung besser sichtbar zu machen ein Freiflächengestaltungsplan mit Infrastruktur, korrekter Bepflanzung und Höhenabwicklung des Geländes im Maßstab 1 : 500 bis 1 : 200 anzufertigen.

4.3.2. Geländemodellierungen

- siehe Bebauungsplan 3.4.3.3 -

4.3.3. Einfriedungen

Die Einfriedungen angrenzend an die Verkehrsflächen sind mind. 100 cm von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen. Befestigte Sockel sind nicht zulässig. Als Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraßen Holzstaketenzäune in Verbindung mit freiwachsenden Gehölzen, ansonsten zwischen den Parzellen auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken zulässig.

Eine Zaunhöhe bis zu 120 cm ist zulässig.

Bei Straßeneinmündungen ist im Bereich der Sichtdreiecke eine Zaunhöhe von bis zu 80 cm zulässig, die Maximalhöhe der hier gesetzten Pflanzen darf ebenfalls 80 cm nicht überschreiten.

4.3.4. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Kfz- Stellplätze und Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten. KFZ- Stellplätze z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge. Wege, z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder wassergebundener Decke.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich flächig - wenn dies nicht möglich ist, linienhaft - auf dem Grundstück zu versickern. Wenn beides nicht möglich ist, sollte nicht belastetes Dach- und Oberflächenwasser zur Bewässerung der Freianlagen oder zur Gewinnung von Brauchwasser in Schächten oder Zisternen gesammelt werden. Notüberläufe sind für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden. Entsprechende Einrichtungen sind in der Eingabeplanung vorzulegen.

4.4.0. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

4.4.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen stellen einen Teil der ökologischen Ausgleichsflächen für das WA1 (410m²) dar. Sie sind entsprechend den Angaben unter Punkt 7.2.5.2 zu gestalten und zu pflegen.

4.4.2. Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie z.B. Stellplätze benötigt werden. Die versiegelte Fläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein Baum II. Ordnung/Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x v., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA1 ist unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl eine geringfügige Abweichung in der räumlichen Anordnung zulässig. Die Bäume sollten zum Großteil als straßenbegleitende Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gepflanzt werden. Abstand zur Fahrbahnkante: ca. 2,5 Meter.

Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Es werden Pflanzen der Liste (Punkt 4.4.3.) verwendet.

Stellplatzanlagen sind bei senkrechter Aufstellung nach jedem fünften Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem zusätzlichen Baum mit dazugehöriger ausreichender unbefestigter Standfläche von mind. 4m² zu unterbrechen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 15%, im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI sind mind. 25% der nicht überbauten Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Es dürfen nicht mehr als 20% der Freiflächen voll versiegelt werden.

Bei Begrünungsmaßnahmen sind die Forderungen der DIN 18915 – Bodenarbeiten, DIN 18916 – Pflanzen und Pflanzarbeiten, DIN 18917 – Rasen- und Saatarbeiten, DIN 18919 – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen zu erfüllen.

4.4.3. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Geschnittene Hecken über 120 cm sind nicht zulässig.

Für die Pflanzungen sollen folgende Gehölzarten verwendet werden:

Bäume Erster (I) Ordnung, Mindestqualität: H, 3xv, StU 20/25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Bäume Zweiter (II) Ordnung, Mindestqualität: H oder h, 3xv, StU 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliker Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz

Geschlossene Gehölzpflanzung

25 % Solitärpflanzen Mindestqualität 3 x v., m. B., 100 – 150 cm,

75 % Sträucher, Mindestqualität v., o. B., 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose

Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Auf privaten Grünflächen kann die Liste bis zu einem Anteil von 40 % durch weitere standortgerechte Blütensträucher ergänzt werden.
Erwünscht sind dort ebenfalls ausdauernde Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und gemischte Gehölz- und Staudenpflanzungen.

4.4.4. Gehölzpflanzung/Pflege

Im Bereich entlang der Straßen sind die Baumscheiben so anzulegen, dass streusalzreiche Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet werden können.
Die Abstände der Gehölze innerhalb der geschlossenen Gehölzpflanzung dürfen max. 1,5 x 1,5 m betragen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und vor Beschädigung zu schützen. Bei Obstbäumen sind entsprechende Schnittmaßnahmen im Turnus von 2 - 3 Jahren durchzuführen. Sträucher sollten im 5 - 8-jährigen Rhythmus zurückgeschnitten werden. Magerrasenflächen sind 2x pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

4.4.5. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen (vgl. auch Punkt 7.2.5.2) einschließlich aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie in Punkt 7.2.5.3 und Punkt 7.2.5.4. beschrieben, sollen möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. An die Fertigstellung der Bodenarbeiten, Ansaat und Pflanzarbeiten schließt sich eine 1-jährige Fertigstellungspflegeperiode und eine mindestens 2-jährige Entwicklungspflegeperiode an um einen funktionsfähigen Zustand zu erreichen. Die anschließende Unterhaltungspflege dient der Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes während des gesamten Sicherungszeitraumes. Für die Unterhaltungspflege nach Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion können die einschlägigen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.
Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher.

4.4.6. Versorgungstrassen

- siehe Bebauungsplan 3.4.3.4 -

4.4.7. Denkmalpflege

- siehe Bebauungsplan 3.4.3.5 -

5.0.0 Festsetzungen durch Planzeichen

5.1.0 GELTUNGSBEREICH

- 5.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA - MI
- 5.1.3  Abgrenzung WA 1 – WA 2

5.2.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2.2  Straßenverkehrsfläche

5.3.0 BAUGRENZEN, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 5.3.1  Baugrenze
- 5.3.2 II max. 2 Vollgeschosse
- Bei mehr als 1.50 m Geländehöhenunterschied auf die Haustiefe (natürlicher oder durch die Lage der Erschließungsstraße bedingter) ist der Typ des Hanghauses (E + U) zu bauen. Dem Bauantrag sind entsprechende Geländeschnitte beizugeben.

- 5.3.3  Vorgeschlagene Firstrichtung
- 5.3.4  Garage mit Angabe von Zufahrt und Stellplätze

5.4.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 5.4.1  Private Grünflächen
- 5.4.2  Zu pflanzende Bäume II. Ordnung

5.5.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

- 5.5.1  Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG
- 5.5.2  Zu pflanzende Bäume I. Ordnung
- 5.5.3  Zu pflanzende Bäume II. Ordnung

5.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.6.1 - 4.5 - Maßangabe in Metern
- 5.6.2  Hauptwasserleitung
- 5.6.3  Bestehender Mischwasserkanal

Anmerkung zu 5.6.2 und 5.6.3

Diese Leitungen sind zugunsten der Stadt Grafenau dinglich gesichert.
Bei Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind die technisch notwendigen Mindestabstände einzuhalten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gerätehäuschen, Gartenlauben, Holzschuppen etc.) dürfen nicht auf den Hauptwasser- und Hauptkanalleitungen errichtet werden.

5.7.0 HINWEISE

- 5.7.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 5.7.2  Aufzugebende Grundstücksgrenze
- 5.7.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze, unverbindlich
- 5.7.4 z.B. 105 Flurstücknummer
- 5.7.5  Bestehende Gebäude
- 5.7.6  Bestehende Nebengebäude
- 5.7.7  Höhenlinien
- 5.7.8  Böschungen

6.0.0 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- siehe Anlage -

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN LEUCHTENBERGERWEG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT GRAFENAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

M 1 : 1000

ARCHITEKT

JOSEF STÖGER
weberstrasse 24
94513 schönberg
tel. 08554/1818
fax. 08554/2522

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

HELGA SAMMER
waldweg 3
94566 riedlhütte
tel. 08553 / 6873
fax. 08553/920549



SCHÖNBERG, 07. AUGUST 2002

TEIL B AUSGLEICH UND KOMPENSATION

7.0.0. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1.0. Rechtsgrundlagen

- Art. 20a, GG (Staatszielsetzung: Umweltschutz)
 - § 1a, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a, §§ 135 a-c, § 29 Abs. 3, § 200a BauGB; Elemente "Vermeidung, Ausgleich, Ersatz" müssen bereits auf Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB)
 - § 8a BNatSchG
 - Art. 6 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG
- Die Erforderlichkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das Bauleitplanverfahren leitet sich aus den o.g. Gesetzen ab.

7.2.0. Kerndaten des Bebauungsplangebietes

7.2.1. Verfahren

Bei der Erstellung des Bebauungsplans wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" wie folgt angewandt.

7.2.2. 1. Schritt:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (Karte I)

Das Plangebiet wurde bisher zum größten Teil als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Seit Frühjahr 2001 liegt das Plangebiet brach, bzw. der Aufwuchs wird 1x/Jahr gemäht und entfernt.

Die Verbindung zwischen Baugebiet und Schwarzmaierstraße besteht aus zum Großteil versiegelter Fläche (Asphalt) und einer kleinen teilversiegelten Fläche (Schotterweg). Im Nordwesten befindet sich an der Grenze des Geltungsbereichs ein ca. 95 m langer zum Teil versiegelter, zum Teil teilversiegelter Weg, der z. Zt. die westlich angrenzenden Grundstücke erschließt.

Die Bedeutung der Fläche des Plangebiets ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild gering (vgl. Liste 1a, Leitfaden).

Das gesamte Plangebiet fällt in **Kategorie I**, d.h. es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

7.2.3. 2. Schritt:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Karte II und III).

Das geplante Allgemeine Wohngebiet WA1 sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und dem Mischgebiet MI wird eine Grundflächenzahl von 0,5 zugrundegelegt. Aufgrund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Gesamtfläche zum Typ **A** (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Karte II), wobei aufgrund der unterschiedlichen Versiegelungsgrade eine getrennte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die beiden Flächen erfolgt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art 6 Abs.1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

Die Planung im Rahmen des Grünordnungsplans sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vor (vgl. Liste 2, Leitfaden):

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschl. grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Standortwahl

- Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsstrassen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen, hohe Stützmauern)
- Vernetzung von Grünstrukturen durch Baumreihen und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser

- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge

Schutzgut Boden

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1 Abs. 5 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz und Wiederverwendung von Oberboden
- Wiedereinbau des abgetragenen Unterbodens auf den Grundstücken, Vermeidung von Transportwegen
- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung
- Entsiegelung teilversiegelter Flächen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Einbau strukturbildender Baumreihen und Gehölzstreifen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Pflanzbindungen und Eingrünung von Wohnstraßen

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

7.2.4. 3. Schritt
Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen (Karte III)

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im gesamten Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ A ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

7.2.4.1. WA1

4995 m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I. Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.
Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Tabelle aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes A I (0,3 - 0,6) ein mittlerer Faktor von 0,4 gewählt (vgl. Matrix Abb. 7, Leitfaden).
Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von $4995^2 \times 0,4 = 1998\text{m}^2$.

7.2.4.2. WA2 + MI

4020m² Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes AI. Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.
Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Tabelle aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes AI (0,3 – 0,6) ein mittlerer Faktor von 0,5 gewählt (vgl. Matrix Abb. 7, Leitfaden). Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von $4020\text{m}^2 \times 0,5 = 2010\text{m}^2$.

7.2.5. 4. Schritt
Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung (siehe Karte IV und Karte V)

7.2.5.1. Übergeordnete Entwicklungskonzepte und Ziele

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft, insbesondere an den Aussagen und Inhalten des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Die örtlichen Ziele des Naturschutzes für das durch die Planung betroffene Gebiet lauten u. a.:

- Einbringung von Grünstrukturen, Ein- und Durchgrünung von Baugebieten mit ortsgestaltender, gliedernder, abschirmender Bedeutung
- Erhalt, Pflege und Entwicklung landschaftstypischer Strukturen und lokaler Eigenheiten
- Ausgleich von Qualitätsverlusten an Natur- und Landschaftsbild durch Extensivierungsmaßnahmen
- Erhalt und Entwicklung von Vernetzungsfunktionen für Tiere und Pflanzen (Biotopverbund)
- Sicherung der ökologischen Standortverhältnissen an Gewässern
- Entwicklung, Aufwertung und Verbindung zurückgedrängter Biotope entsprechend ihres standörtlichen Potentials

Für das Plangebiet sind entsprechend folgende Flächen zum Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen geeignet:

7.2.5.2. Ausgleichsfläche für das WA1 innerhalb des Baugebiets

Zum Ausgleich werden geeignete Flächen (Nr. 1 – 3, Karte IV) im Bebauungsplangebiet zur Aufwertung ausgewählt, die 460m² des aus der Matrix resultierenden Kompensationsbedarfs von 1998m² abdecken.
Es werden Baumreihen und Gehölzstreifen gemäß folgender Tabelle angelegt und gepflanzt.

Nr. der Fläche	Größe d. Fläche	Ausgleichsmaßnahmen gemäß Liste 3a, Leitfaden: Kurzfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (1 - 25 Jahre Entwicklungsdauer)
1	45m ²	Der nördliche 3m breite Grünstreifen ist ergänzend zum Bestand entlang des Leuchtenbergerwegs mit 2 Bäumen I. Ordnung (Eschen) nach vorgegebener Pflanzliste zu bepflanzen. Darunter ist Magerrasen anzulegen, der 2 mal im Jahr gemäht wird. Abtransport des Mähguts zur Ausmagerung der Fläche (1. Mahd nach dem 1. Juli!)
2	300m ²	Der entsiegelte Schotterwegstreifen und die südlich daran angrenzende Fläche werden auf eine Breite von 3m mit Bäumen II. Ordnung der Pflanzenliste bepflanzt. Unter der Baumreihe ist eine 1-reihige Hecke nach vorgegebener Pflanzliste zu pflanzen. Heckenpflege: fachgerechter Rückschnitt alle 5 - 8 Jahre.
3	115m ²	Der 3m breite Streifen ist mit Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen, darunter Magerrasen, Pflege wie Fläche 1.
Summe	460m²	

Es ergibt sich ein Defizit von $1998\text{m}^2 - 460\text{m}^2 = 1538\text{m}^2$, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsgebietes als Ausgleichsfläche herangezogen wird.

7.2.5.3. Externe Ausgleichsfläche auf der Plankwiese (Karte V)

Da in unmittelbarer Nähe des Baugebiets keine Fläche für den restlichen Ausgleich zur Verfügung steht, wird eine leicht nordexponierte Fläche im Südwesten der Stadt Grafenau (Teilstück der Flurnummer 870, Gemarkung Schlag) als Ausgleichsfläche herangezogen, die z. Zt. zum Großteil als Fettwiese mit Fleckviehrassen zur Viehweide dient (Beweidung ab Anfang Juli mit 6 Großvieheinheiten auf ca. 2,8 ha Fläche). Die Weide beinhaltet ca. 15% Brennnessel- und Kohldistelbestände.

Der im Süden, Osten und Westen an die Fläche angrenzende Laubmischwald ragt ca. 5 - 10 m in das Ausgleichsgrundstück hinein. Im Südwesten der Fläche liegt ein aufgelassener Fischtümpel mit periodischer Wasserführung und geringer Wassertiefe. Der Bewuchs besteht aus klassischer Verlandungsgesellschaft mit geringem Anteil von Großseggenried.

Im Süden der Fläche befindet sich ein Aussichtspunkt mit Sichtbeziehung zur Stadt Grafenau. Nördlich davon liegt eine Senke mit Findlingen und Lesesteinansammlung, die allmählich mit Sträuchern zuwächst.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine Viehweide mit flächigen Anteilen von binsen- und seggenreicher Nasswiese und Übergängen zu Hochstaudenflur mit Großseggenriedanteilen. Diese angrenzende Fläche sollte als zukünftige Ausgleichsfläche zur Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild herangezogen werden.

Alle genannten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs können aufgewertet werden. Je höher die Aufwertung, desto größer kann der Anerkennungsfaktor sein. Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Flächen- nummer	Flächen- größe	Entwicklungs- bzw. Zielzustand Maßnahmen	Anerkenn- ungs- faktor	anerkannte Ausgleichs- fläche
1	623m ²	Ziel: Extensivierung der Beweidung (1Großvieheinheit/ha) Maßnahmen: - Verzicht auf Düngung der Beweidungsfläche - Auswahl von Viehrassen, die gute Rauhfutterverwerter sind, um eine bessere Abgrasung von Flächen mit Hochstaudenfluranteilen zu erreichen (z. B. Galloways, Rückzüchtung von Auerochse) und frühzeitiger Beginn der Beweidung innerhalb der Vegetationsperiode - Anpflanzung von 1 Hutebaum: Eiche, StU 18/20 mit Stammschutz und Pflege über 3 Jahre zur Strukturanreicherung - Kohldistel- und Brennesselbestände weitgehend erhalten	1,0	623m ² x 1,0 = 623m ²
2	790m ²	Ziel: Erhaltung von Kleinstrukturen, Vergrößerung der Strukturvielfalt Maßnahmen: - Totholz und herabgefallenes Trockenholz auf der Fläche belassen - Im Nordwesten artenreichen Waldmantel herstellen durch Ergänzungspflanzung, 1- reihig, ca. 15m Länge incl. Pflege 2 - 3 Jahre lang und alle 10 Jahre auf Stock setzen incl. auszäunen des Bereichs - Bestehenden Waldrand erhalten	0,2	790m ² x 0,2 = 158m ²
3	70m ²	Ziel: Feuchtstandort mit Findlingsansammlung erhalten Maßnahmen: - Strauchaufwuchs zurückschneiden auf ca. 8 m Länge, Blickbeziehung in die Landschaft wieder uneingeschränkt herstellen, ggf. Sitzplatz (Bank) erneuern - Bereich auszäunen	0,8	70m ² x 0,8 = 56m ²
4	55m ²	Ziel: Aufwertung eines Feucht- bzw. Nassstandorts Maßnahmen: - aufgelassener Fischtümpel (Feucht- bzw. Naßstandort) mit nordöstlich gelegener Flachuferzone ausstatten. - Uferzone unregelmäßig gestalten, zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Amphibien und Wasserinsekten - Auszäunung des Bereichs um Trittschäden zu vermeiden	1,0	55m ² x 1,0 = 55m ²
Summe	1538m²			Gesamtfläche 892m²

Da gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 830 (XII 1999) der Anerkennungsfaktor auf Fläche 2 und 3 aufgrund von geringer Aufwertungsmöglichkeit kleiner als 1,0 ist (0,2/0,8), erfolgt für diese Flächen ein Flächenzuschlag für den

Ausgleich. Gemäß obestehender Tabelle können über Ausgleichsmaßnahmen 892m^2 von den erforderlichen 1538m^2 (siehe Punkt 7.2.5.2.) herangezogen werden, so dass der Geltungsbereich um $1538\text{m}^2 - 892\text{m}^2 = 646\text{m}^2$ vergrößert werden muss und somit sich eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von $1538\text{m}^2 + 646\text{m}^2 = 2184\text{m}^2$ ergibt.

7.2.5.4. Ausgleichsfläche für das Allgemeine Wohngebiet WA2 und das Mischgebiet MI

Für die südliche Hälfte des Baugebietes wird eine externe Ausgleichsfläche aus dem Grundstücksbestand der Stadt Grafenau herangezogen, die im naturschutzfachlichem Sinne aufwertbar ist. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 101, Gemarkung Heinrichsreit, ca. 1km nordwestlich von Heinrichsreit.

Die benötigte Grundstücksfläche liegt im Oberlauf- und Quellbereich des Heinrichsreiter Grabens und ist wesentlicher Bestandteil eines umfassenderen Ufer- und Unterhangareals, das im Zuge vergangener Flurneuordnungsmaßnahmen in seiner „ökologischen Leistungsfähigkeit“ nachhaltig beeinträchtigt wurde. Demnach besitzt dieser Bereich in seiner Gesamtheit aus naturschutzfachlicher Sicht und Gründen des Fließgewässerschutzes ein wichtiges Entwicklungspotential, so dass ein entsprechender Anerkennungsfaktor bei der Durchführung geeigneter Maßnahmen auf den einzelnen Flächen zu erwarten ist. Bei der Bemessung des Anerkennungsfaktors geht dabei nicht nur die Aufwertung der Einzelfläche in die Bewertung ein, sondern wird zudem die Aufwertung des gesamten Entwicklungsbereiches mitbewertet. Von vorrangiger Bedeutung ist hierbei, dass die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit zur Zeit laufenden übergeordneten Bemühungen zur Verbesserung der Gewässergüte im Ilz- Einzugsgebiet und zur Erhaltung des Schusterbaches/Mühlbaches als regional bedeutsamen Lebensraum für den Steinkrebs zu werten sind. Sie bilden einen naturschutzfachlich wie landschafts-ökologisch bedeutsamen Einstieg in die Wiederherstellung des gesamten Heinrichsreiter Grabens als einen hinsichtlich der mannigfaltigen Fließgewässerfunktionen intakten Bachlauf der Ilz- Quellregion.

Um den zur Zeit noch sehr naturfern ausgebildete Talbereich des Heinrichsreiter Grabens längerfristig wieder in seiner Gesamtheit als gesamtökologisch wirksame „Lebensader“ etablieren zu können, sind sukzessive ergänzende Entwicklungsmaßnahmen entlang des Fließgewässers erforderlich.

Künftig notwendige Aktivitäten, insbesondere im Zusammenhang mit dem städtischen Ökokonto sollen aus oben genannten Gründen ergänzend zu den jetzigen Initialmaßnahmen schwerpunktmäßig auf den südöstlich der Ausgleichsfläche folgenden Grundstücken des unmittelbaren Talraumes stattfinden.

Das Flurstück 101 ist zu ca. 40 % bewaldet bzw. von Pioniergehölzen bestanden, die Restfläche besteht aus sehr unterschiedlich feuchten und nährstoffversorgten Grünlandbereichen. Wenig genutzte naturnahe, und naturferne, intensiv genutzte Bereiche wechseln sich auf der Fläche ab. Auf Teilflächen sind Störungseinflüsse durch frühere Entwässerungsmaßnahmen, Befahrung (Holznutzung) und Ablagerungen (Gehölz- und Grasschnittreste) erkennbar. Auf ihrer ganzen Länge wird die Fläche von einem weitestgehend begradigten Quellbach durchflossen.

Eine durch Quellaustritte stark vernässte Teilfläche ist in der Biotopkartierung Bayern (Stand 1986, Nr. 7146-0132-2) erfasst.

Die als Grünland genutzten Bereiche werden seit 2001 gemäß dem Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) bewirtschaftet. Um eine Anerkennung der Gesamtfläche bzw. der betreffenden Teilflächen als Ausgleichsfläche zu ermöglichen, ist eine Auflösung des VNP- Vertrages mit entsprechender Kostenrückerstattung vorzuschalten.

Die Fläche ist hinsichtlich Relief, Bestand und Nutzung sehr heterogen, demzufolge sind nachfolgend die entsprechenden Teilflächen getrennt erfasst und bewertet. Die Ermittlung eines durchschnittlichen Anerkennungsfaktors kann jedoch nur durch Bearbeitung des gesamten Grundstücks erfolgen.

Alle genannten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs können aufgewertet werden. Je höher die Aufwertung, desto größer kann der Anerkennungsfaktor sein.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Flächennummer	Flächengröße	Ziele/Zielbewertung/Maßnahmen	Anerkennungsfaktor	anerkannte Ausgleichsfläche
1	2882m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Artenreiche, wechselfeuchte Magerwiese mit Pufferfläche für den angrenzenden Bachlauf</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert)</p> <p>Maßnahmen - Vom 1 bis zum 5. Jahr ab Maßnahmenbeginn dreimalige Mahd zur Ausmagerung mit Schnitzeitpunkten 1. Juni, 15. Juli und 1. September (jeweils +/- 1 Woche, je nach Witterung) - vom 6. Jahr bis Abschluss der Maßnahmenverpflichtung zweimalige Mahd mit Schnitzeitpunkten 15. Juni und 1. September (jeweils +/- 1 Woche, je nach Witterung) - Verzicht auf jegliche Düngung - Abtransport und ordnungsgemäße Verwertung des Mähgutes - Miteinbeziehung des nordöstlichen Randbereiches in die Bachrenaturierung</p>	1,0	2882m ² x 1,0 = 2882m ²
2	1620m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Artenreiche Feuchtwiese mit intaktem Feuchte- und Nährstoffgradienten, Wasserretention</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)</p> <p>Maßnahmen - Befestigung einer Zufahrt vom nördlich liegenden Forstweg her (unter Auffassung der bisherigen Zufahrt im Zuge der Bachrenaturierung) - zweimalige Mahd mit Schnitzeitpunkten 1. Juli und 1. September (jeweils +/- 1 Woche, je nach Witterung) - Verzicht auf jegliche Düngung - Abtransport und ordnungsgemäße Verwertung des Mähgutes - Miteinbeziehung des südwestlichen Randbereiches in die Bachrenaturierung</p>	0,6	1620m ² x 0,6 = 972m ²
3	845m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Naturnaher Bachlauf mit reich strukturiertem Sohle- und Uferbereich und entsprechender fließgewässertypischer Struktur- und Abflussdynamik, Abflussverzögerung und Retentionsfunktion, Erhöhung Selbstreinigungskraft</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) + hohe Wertigkeit und Verbundfunktion für das Gesamtsystem Heinrichsreiter Graben</p> <p>Maßnahmen - Ausstockung des ca. 15-jährigen Fichten- Stangengehölzes - Sohlehebung und -aufweitung - Gestaltung des Abflussprofils als begrünte Wiesenmulde mit 1-3m breiter ungleichmäßig befüllter Sohle und Verrieselungsbereichen - Geländemodellierung und Einbringung von Strukturelementen (Steinblöcke, Totholz, Wurzelstöcke) zur Verzögerung, Umlenkung und Spaltung des Wasserabflusses - Brachlegung und teilweise Bepflanzung eines beidseitig der Abflussmulde je 3m breiten Wiesenstreifens mit Schwarzerle, Grau- und Purpurweide zur Ausbildung eines bachbegleitenden Hochstauden- und Gehölzsaumes mit turnusmäßigem Pflegeschnitt alle 5 Jahre - Rückbau einer Grabenüberfahrt mit Beseitigung der Verrohrung in diesem Bereich - Anlage eines ca. 50qm großen in den Grabenlauf integrierten Laichgewässers auf der ausgestockten Fichtenfläche</p>	2,2	845m ² x 2,2 = 1859m ²
4	1355m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Strukturreiche naturnahe Hangquellzone mit Verrieselungsfeldern und intaktem natürlichem Feuchte- und Nährstoffgradienten, Wasserretention und -reinigung</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) + hohe Wertigkeit und Verbundfunktion für das Gesamtsystem Heinrichsreiter Graben</p> <p>Maßnahmen - Teilverfüllung der Entwässerungsgräben und Fahrspuren mit entwässernder Wirkung mit autochthonem Material mit flächiger Verrieselung des Stauwassers in die Fläche - Entfernung von Fichtenjungwuchs im östlichen Randbereich</p>	1,6	1355m ² x 1,6 = 2168m ²

		<ul style="list-style-type: none"> - zweimalige Mahd der Nasswiesenbereiche mit Schnittzeitpunkten 1. Juli Juni und 1. September (jeweils +/- 1 Woche, je nach Witterung) - Verzicht auf jegliche Düngung - Abtransport und ordnungsgemäße Verwertung des Mähgutes 		
5	880m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Arten- und strukturreicher, teils feuchter Mischwaldbestand über verschiedene Sukzessions- und Pionierwaldstadien, gestufter Waldrand</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstockung des gesamten Fichtenbestandes in 2-3 Pflegegängen - natürliche Sukzession der freigestellten Bereiche jedoch mit periodischer Entfernung des Fichtenaufwuchses alle 3 Jahre 	1,2	880m ² x 1,2 = 1056m ²
6	510m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Arten- und strukturreicher, teils feuchter Blockschuttwald über verschiedene Sukzessions- und Pionierwaldstadien, gestufter Waldrand</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstockung des restlichen Fichtenbestandes unter Belassung von ca. 5 Randständigen Altlichten (östl. Rand) - natürliche Sukzession der freigestellten Bereiche jedoch mit periodischer Entfernung des Fichtenaufwuchses alle 3 Jahre 	0,5	510m ² x 0,5 = 255m ²
7	1510m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Arten- und strukturreicher, teils feuchter Blockschuttwald, gestufter Waldrand</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet mit durchgehend hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung des abgelagerten Ast- und Reisigmateriales im östl. Randbereich - periodischer Entfernung von Fichtenanflug alle 3 Jahre 	0,3	1510m ² x 0,3 = 453m ²
8	1200m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Arten- und strukturreicher Lebensraumkomplex mit verschiedenen Sukzessionsstadien, Hochwertiger Lebensraum für Waldrandbewohner</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert)</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung des abgelagerten Schnittgut aus den westlichen Randbereichen <p>Hinweis: Weitergehende periodischen Pflegemaßnahmen (Gehölzrückschnitt), die die kontinuierlichen Sukzessionsstadien bedingen und damit entscheidend zur hohen Wertigkeit der Fläche beitragen, sind im Zusammenhang mit der Freistellung/ Offenhaltung der Hochspannungstrasse erforderlich und können nicht als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Demzufolge resultiert aus den übrigen möglichen Maßnahmen lediglich ein geringer möglicher Anerkennungsfaktor.</p>	0,2	1200m ² x 0,2 = 240m ²
9	875m ²	<p>Zielstruktur und -funktion: Arten- und strukturreicher Bergmischwald mit wärmegetöntem locker bewachsenem Waldrand als Sonderstruktur</p> <p>Bewertung Zielzustand: Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert)</p> <p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von ca. 50% der Altlichten zur Auflockerung der Kronenstruktur und als Initialmaßnahme zur Ausbildung einer reicher strukturierter Strauch- und Krautschicht. - Natürliche Sukzession der freigestellten Bereiche jedoch mit Entfernung des Pioniergehölzaufwuchses aus den offenerdigen, sandig-lehmigen Böschungsbereichen zur Erhaltung wertvoller Biotopelemente u. a. für Reptilien und Hautflügler im etwa dreijährigen Turnus. 	0,3	875m ² x 0,3 = 263m ²
Summe	11677m² (100%)			Gesamtfläche 10.148m² (87%)

Da gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 830 (XII 1999) der Anerkennungsfaktor auf den Flächen 2, 3, 4, 6, 7, 8 und 9 von 1,0 abweicht (0,6/2,2/1,6/1,2/0,5/0,3/0,2/0,3), erfolgt für diese Flächen ein Flächenzuschlag bzw. -abschlag für den Ausgleich. Gemäß obenstehender Tabelle ergibt sich ein durchschnittlicher Anerkennungsfaktor für das Gesamtgrundstück von $10148\text{m}^2 \times 100\% : 11677\text{m}^2 = 87\%$.

Bezugnehmend auf Punkt 7.2.4., 3. Schritt ergibt sich unter Berücksichtigung des ermittelten Anerkennungsfaktors von 0,87 für das WA 2 und MI eine benötigte Ausgleichsfläche von $2010\text{m}^2 : 0,87 = 2310\text{m}^2$, die gemäß Karte VIII einen Teilbereich der Fläche 1 (Ziel: Artenreiche, wechselseuchte Magerwiese mit Pufferfläche für den angrenzenden Bachlauf) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 101, Gemarkung Heinrichsreit abdeckt.

Hinweise zu den Maßnahmen, Vermeidungsgebot:

Der ausgleichspflichtige Maßnahmenträger trägt dafür Sorge, dass zusätzlich zu den durchzuführenden Maßnahmen bzw. ab Widmungsbeginn (rechtliche Festsetzung als Ausgleichsfläche bzw. Einbuchung als Ökokontofläche) auf der Fläche alle Handlungen unterlassen werden, die geeignet sind, die Zielsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Dazu zählen u.a. Flächenumbruch, Entwässerung, Ablagerungen, Nutzung als Weidepferch, Befahrung außerhalb der Bewirtschaftungszeit oder Freizeitnutzung.

Neu- bzw. Umgestaltungs- sowie Bepflanzungsmaßnahmen sind unter fachkundiger Betreuung („Ökologische Bauaufsicht“) durchzuführen.

7.2.5.5. Meldung der Flächen

Die als Ausgleichsflächen dienenden Flächen finden gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Leuchtenbergerweg

Stadt Grafenau

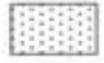
Landkreis

Freyung-Grafenau

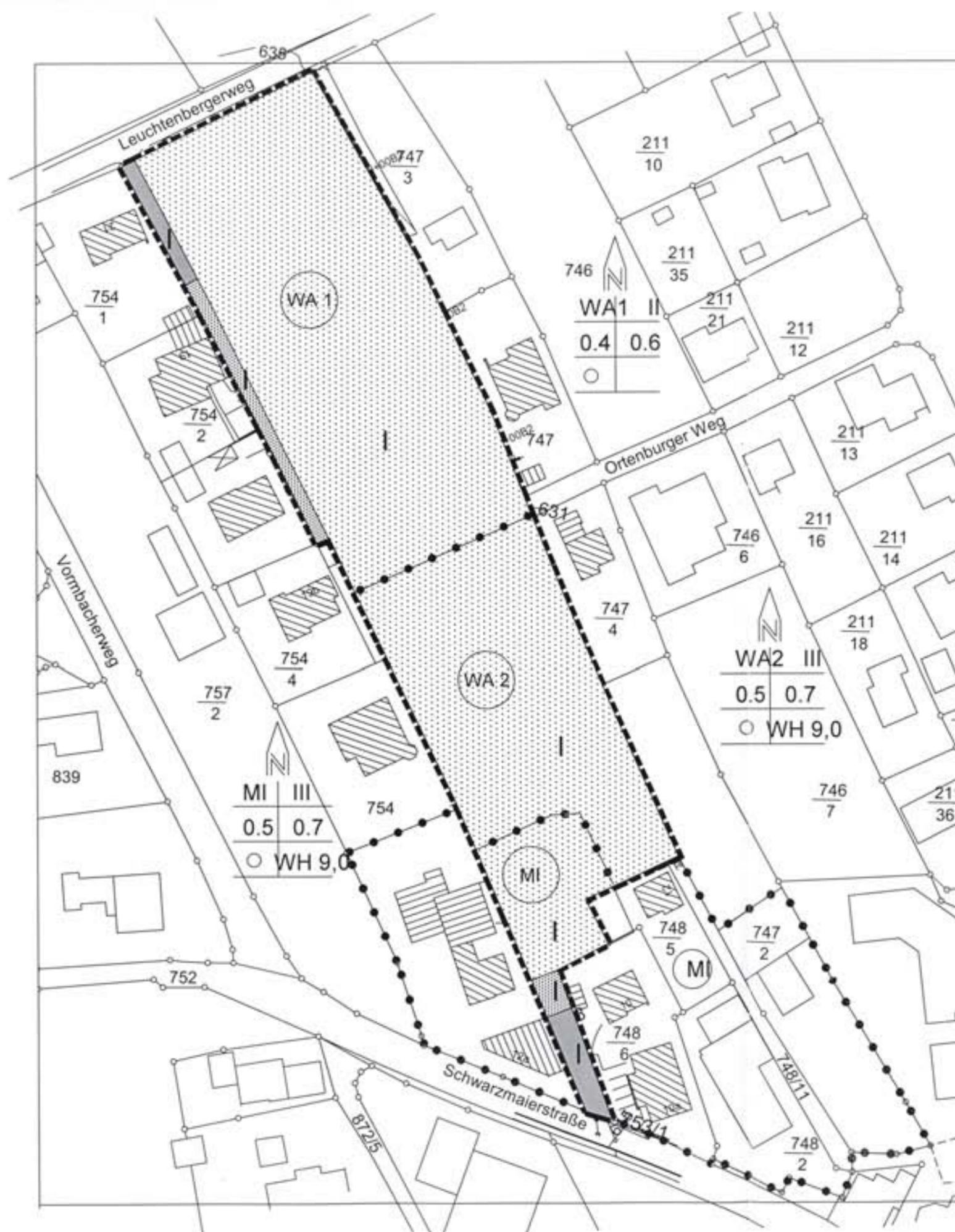
Karte I:
Bestand und Bewertung
der Schutzgüter

M 1 : 1000

Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  intensiv genutztes Ackerland, seit 2001 Brache 8.992 m²
-  Schotterweg 249 m²
-  versiegelte Fläche - Asphalt 234 m²
-  Kategorie I lt. Leitfaden 9.475 m²

Planung:
Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing. (FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel 08553/6873 Fax 08553/920549



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Leuchtenbergerweg

Stadt Grafenau

Landkreis

Freyung-Grafenau

Karte III:
Ableitung der
Beeinträchtigungs-
intensität

M 1 : 1000

Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Beeinträchtigungsintensität A I 9015 m²

ausgleichende Fläche	Kompensationsfaktor	notwendige Ausgleichsfläche	Ausgleich im Baugesetz möglich	
WA1 4995m ²	x 0,4	= 1998m ²	279m ² für Verkehrsflächen	181m ² für Bauvorhaben
WA2 + MI 4020m ²	x 0,5	= 2010m ²		

Grundlage aller Flächenermittlungen ist die digitale Flurkarte.

Planunterlagen sind CAD-digital erstellt und ermittelt.

Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing. (FH)

Waldweg 3

94566 Riedlhütte

Tel 08553/6873 Fax 08553/920549



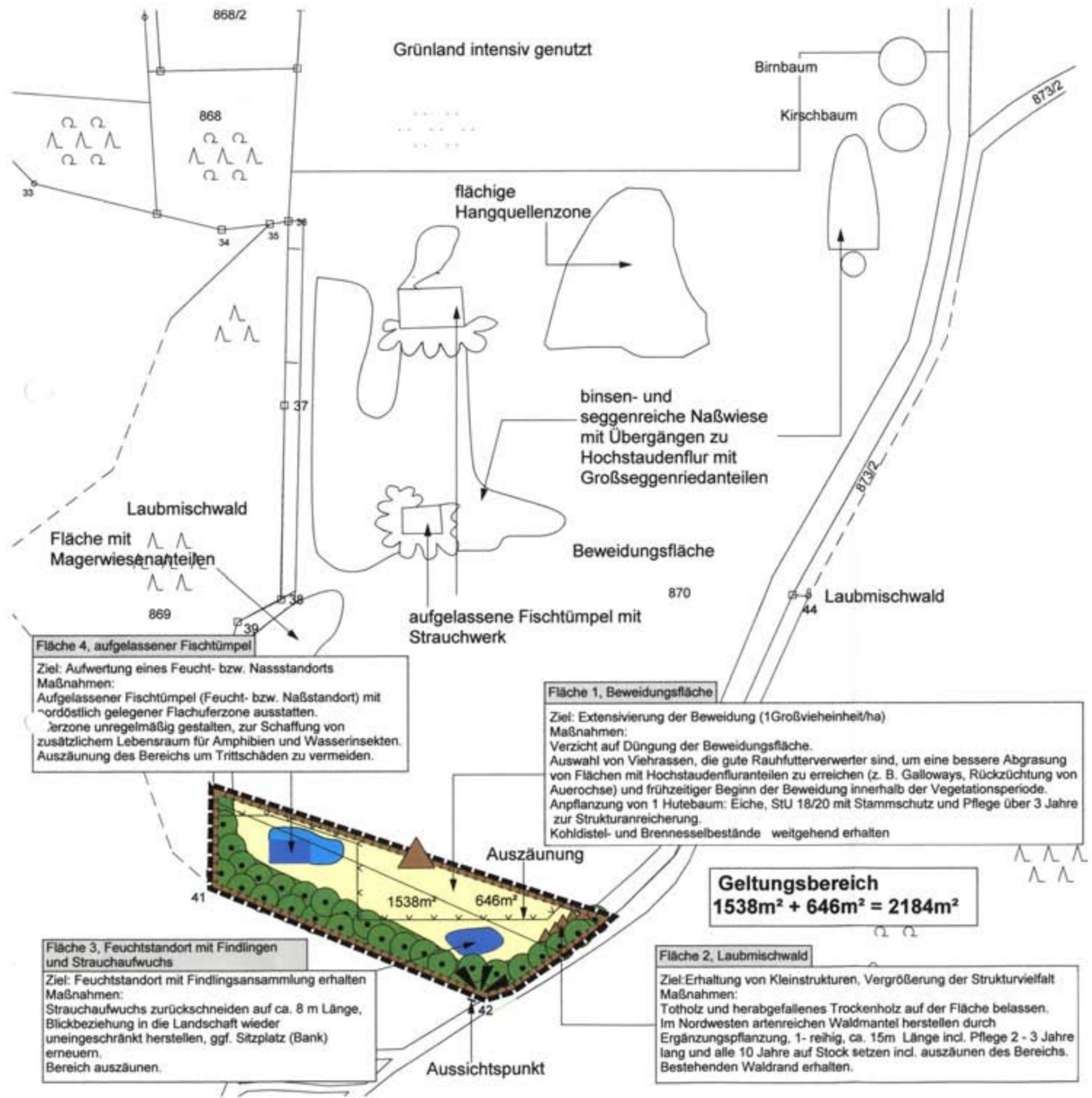
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Leuchtenbergerweg
Stadt Grafenau
Landkreis
Freyung-Grafenau

Karte VI:
externe Ausgleichsfläche
für WA 1, Kompensations-
maßnahmen

M 1 : 1000

- Legende:
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 -  Ausgleichsflächen 1 - 4 im Sinne des §8 und 8a BNatSchG = 2184m²
 -  zu pflanzender Baum
 -  zu pflanzende Sträucher



Planung:
Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing. (FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel 08553/6873 Fax 08553/920549

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Leuchtenbergerweg

Stadt Grafenau

Landkreis

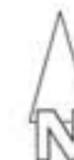
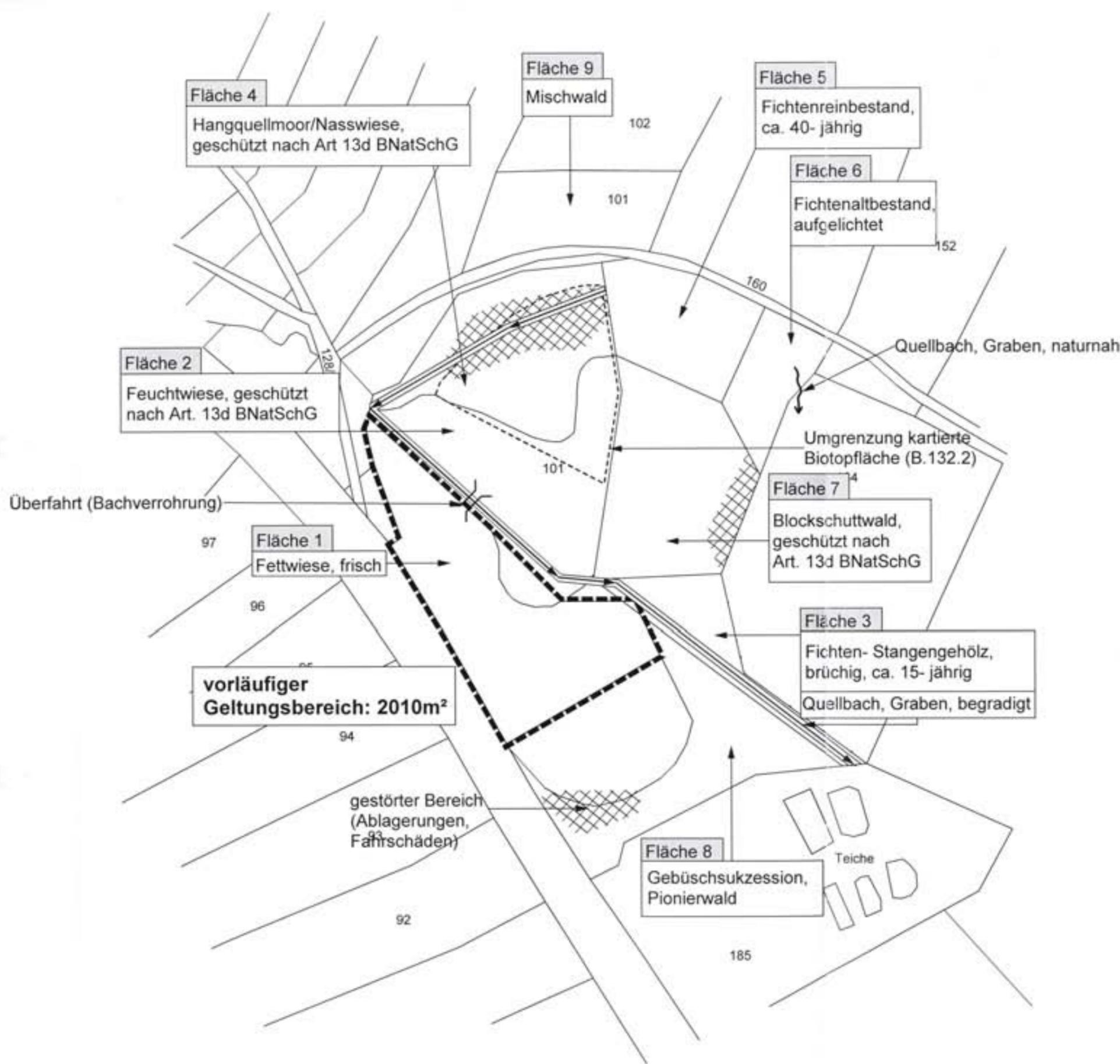
Freyung-Grafenau

Karte VII:
externe Ausgleichsfläche
für WA 2 und MI, Bestand

M 1 : 1000

Legende:

----- vorläufige Grenze des
räumlichen Geltungsbereichs



Planung:
Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing. (FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel 08553/6873 Fax 08553/920549

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Leuchtenbergerweg

Stadt Grafenau

Landkreis

Freyung-Grafenau

Karte VIII:
externe Ausgleichsfläche
für WA 2 und MI, Kompen-
sationsmaßnahmen

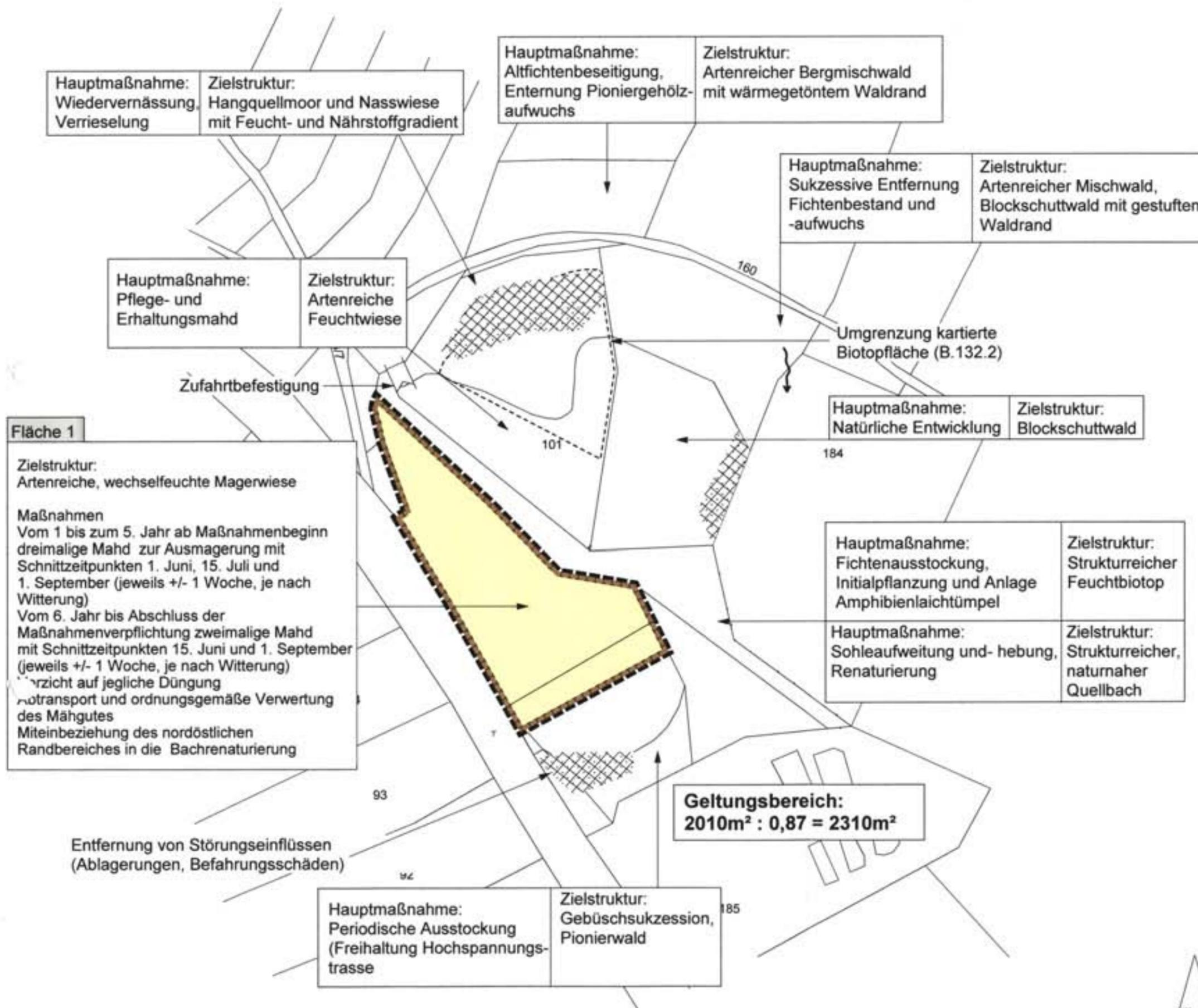
M 1 : 1000

Legende:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

☐ Ausgleichsfläche 1 im Sinne des §8 und 8a BNatSchG = 2310m²

Planung:
Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing. (FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel 08553/8873 Fax 08553/920549



8.0.0 VERFAHREN

8.1.0 Der Stadtrat Grafenau hat in der Sitzung vom 6.3.2001 die Erstellung des Bebauungsplanes "WA Leuchtenbergerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.5.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

8.2.0 Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wurde vom 28.5.2001 bis 18.6.2001 durchgeführt.

Grafenau, den 24. Feb. 2003


.....
Peter, 1. Bürgermeister



8.3.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.7.2001 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.8.2001 bis 28.9.2001 öffentlich ausgelegt.

Grafenau, den 24. Feb. 2003


.....
Peter, 1. Bürgermeister



8.4.0 Zu den nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 29.10.2002 bis 29.11.2002 beteiligt.

Grafenau, den 24. Feb. 2003

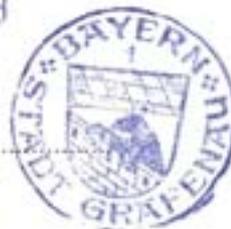

.....
Peter, 1. Bürgermeister



8.5.0 Die Stadt Grafenau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.2.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 7.8.2002 als Satzung beschlossen.

Grafenau, den 24. Feb. 2003


.....
Peter, 1. Bürgermeister



- 8.6.0 Bekanntmachung
Die Stadt Grafenau hat den Erlaß der Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB am *15.2.2003* ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan „WA Leuchtenbergerweg“ ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenau, den *24. Feb. 2003*

Peter, 1. Bürgermeister

