

STADT GRAFENAU



ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANUNG:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

PLANUNGSSTAND 16.08.2002

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

TELEFON 08553 6873

INHALT

A	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 3
B	PLAN	SEITE 10
C	BEGRÜNDUNG	SEITE 11
D	VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 17
E	KARTEN	SEITE 18

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Grafenau folgende

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

Die Teilflächen der Grundstücke der Flurnummern 854 und 854/1 der Gemarkung Neudorf werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elmberg einbezogen.

Die neuen Flächen werden in das bestehende WA nach §4 BauNVO einbezogen.

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zu Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

2. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bauparzelle wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine östlich benachbarte aufwertbare Fläche zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 854/1 (Gemarkung Neudorf) wird ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland in eine abgestufte Hecke umgewandelt, womit der notwendige Ausgleich erfolgen kann.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung gemäß § 2 Punkt 4 bis 11 und zum Ausgleich gemäß § 2 Punkt 12 sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

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 Vorhabensträger durchzuführen sind.

Um die Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen externen Flächen durchführen zu können, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Grafenau und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der bebaubaren Fläche noch Eigentümer der zugeordneten externen Ausgleichsflächen ist, muss bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit den Eigentümern der Flächen abgeschlossen werden, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Bauparzelle sicherstellt und der die Kostenerstattung für die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. auch Punkt 2).

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 854/1, Gemarkung Neudorf, wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und § 8a BNatSchG (in Verbindung mit § 1a BNatSchG) gesichert und findet gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

4. Schutz des Oberbodens

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 (vgl. auch § 202, BauGB).

5. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbaute Fläche des bebauten Grundstücks wird als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten/Zugänge benötigt wird. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren.

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzlisten (Punkt 6) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 30% zulässig. Es dürfen nur grünläubige Gehölze verwendet werden.

Hinweis: *Die ausgewählten Gehölzarten der Listen sind überwiegend standortheimische Arten, bzw. entsprechen den Standortverhältnissen dieses Naturraumes. Sie sollen möglichst autochthoner Herkunft (von ortsnahen Wildbeständen stammendes Pflanzgut) sein. Die Bezugsquellen sind beim Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege im Landratsamt des Landkreises Freyung-Grafenau zu erfragen. Erwünscht sind ebenfalls ausdauernde Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung.*

Von der Parzellenfläche sind mind. 20 % im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Die Gehölze sind im Dreiecksverband im Abstand von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Regelmäßig geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Der arttypische Habitus der Gehölze muss zu jeder Zeit gewahrt bleiben.

Für je 350 m² angefangene Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m). Die Anordnung erfolgt wie auf dem Lageplan dargestellt. Geringfügige Standortverschiebungen der Bäume sind möglich.

Die geschlossene Gehölzpflanzung ist entlang der Parzellengrenze mind. 2-reihig, mind. 4 m breit, anzuordnen. Falls keine andere Einfriedung vorhanden ist, ist eine Schutzzäunung durch Wildschutzzaun herzustellen und über 3 Jahre zu erhalten. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind innerhalb eines Zeitraums von mindestens 10 Jahren durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

Günstige Wachstumsbedingungen werden durch Herstellen der Vegetationstragschicht gemäß DIN 18915 und Herstellung der Pflanzgruben nach DIN 18916 geschaffen.

6. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Sorten ist auf Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu treffen.

Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:
(Die mit * gekennzeichneten Gehölze dürfen nicht in Ausgleichsflächen verwendet werden)

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstgehölze (Bäume II. Ordnung), Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14/16 cm

Apfel	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz
Haferpflaume	Obstgehölz

Gehölzpflanzung

10% Solitärpflanzen, Mindestqualität 3 x v., m. B., 100 – 150 cm, (in Ausgleichsflächen auch Heister möglich)

85 % Sträucher, Mindestqualität v., o. B., 60 – 100 cm

<i>Cornus mas</i> *	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> *	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i> ssp. <i>borealis</i>	Gemeine Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i> *	Zaunrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i> *	Bibernellrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa pendulina</i>	Alpenheckenrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Pflege

Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Obstbäumen ist entsprechend der guten fachlichen Praxis in den ersten 3- 5 Jahren ein jährlicher

Erziehungsschnitt zum Kronenaufbau und anschließend Pflegeschnittmaßnahmen im Turnus von 2 - 3 Jahren durchzuführen. Sträucher sollten im 5 - 8-jährigen Rhythmus zurückgeschnitten werden.

8. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

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

KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Oberflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, flächig- wenn dies nicht möglich ist, linienhaft - auf dem Grundstück zu versickern.

Notüberläufe sind für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem vorhandenen Mischkanalsystem zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Parzellengrenzen als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,20m Höhe, ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Gehölzhecken zulässig. Der Zaun ist an der Strassenseite mind. 1,00m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

10. Versorgungsstrassen

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.

Versorgungsleitungen müssen gebündelt und in unmittelbar räumlichem Zusammenhang mit den Erschließungswegen verlegt werden.

11. Geländemodellierungen

Es ist darauf zu achten, dass sich das geplante Gebäude möglichst harmonisch in die Landschaft einfügt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Der anfallende Bodenabtrag ist auf den Parzellen soweit wie möglich in Rücksichtnahme auf das neu entstandene Relief wieder aufzubringen. Anfallendes Steinmaterial ist auf dem Grundstück ggf. zur Hangabsicherung wieder zu verwenden. Es kann bei entsprechender Eignung zudem für die Anlage von Lesesteinwällen im Zusammenhang mit den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bereit gestellt werden.

Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden.

Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalhöhe von 100 cm und einer Maximalneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Stützmauern sind nur als Ausnahme mit bis zu 80 cm Höhe zugelassen. Der Nachweis der Notwendigkeit ist durch Schnitte zu belegen. Stützmauern sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer zugelassen. Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.

12. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Frei wachsende Laubgehölzhecke, gestuft in Baum- und Strauchschicht mit vorgelagertem Saum und Lesesteinwall als Abgrenzung zum intensiv genutzten Grünland.

Maßnahmen:

- Pflanzung von mindestens 3 Bäumen I. o. II. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von mind. 16-18cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Verankerung der Bäume mit je 2 Pflöcken.
- Pflanzung einer 4-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,50x1,50m)
- Schutzzäunung durch Wildschutzzaun ist herzustellen und über 3 Jahre zu erhalten. Angefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.
- Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren.
Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren.
- Saumabschluss herstellen mit Schüttung eines ca. 0,5m hohen Lesesteinwalles (kann mit Unterboden vermischt werden) an der Grenze zur intensiv genutzten Wiese, Basisbreite ca. 1,50m.
- Die Säume sind anfänglich (bis zwei Vegetationsperioden nach Anlage) 2x pro Jahr (Juni / September) und in der Folgezeit 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgerät ist abzutransportieren.

13. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern (ein Jahr Fertigstellungspflege, ein bis zwei Jahre Entwicklungspflege mit anschließender Unterhaltungspflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustands während des gesamten Sicherungszeitraumes – vgl. auch Punkt 7 Pflege).

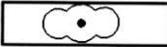
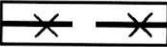
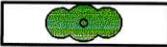
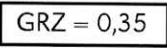
ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

PLANTEIL

M 1:1000



LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (neuer Geltungsbereich)		zu erhaltende Sträucher
	Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		zu pflanzende Sträucher
	GRZ nach §19 BauNVO		zu pflanzender Baum I. o. II. Ordnung
	Baugrenze §23 (3) BauNVO		Umgrenzung der Ausgleichsfläche mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung
			zu pflanzende Strauchreihe, 4-reihig
			Lesesteinwall Höhe ca. 50cm, Breite ca. 1,50-2,00m

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Die Eheleute Hans-Jürgen und Sabine Stockinger beabsichtigen, auf dem Grundstück der Flurnummer 854/1 der Gemarkung Neudorf ein Wohnhaus mit Nebengebäuden zu errichten. Der vorgesehene Standort liegt jedoch jenseits des bisherigen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung Elmberg.

Auf Antrag der Bauwerber hat der Stadtrat beschlossen, den bestehenden Geltungsbereich durch die Ergänzungssatzung Elmberg zu erweitern, um damit auf einem ca. 20m breiten und 50m langen Teilgebiet der Flurnummern 854 und 854/1 eine Bebauung im Sinne des Antragstellers zu ermöglichen.

Das gesamte Areal der Flurnummern 853, 854 und 854/1 befindet sich bereits seit mehreren Generationen im Besitz der Familie Stockinger. Mit dem Neubau des Wohnhauses sollte ein weiterer, neuer familiärer Mittelpunkt in unmittelbarer Nähe des Elternhauses geschaffen werden.

Mit der Ausweisung von günstigem, und zum familiären Mittelpunkt nahegelegenen Baugrund verfolgt die Stadt Grafenau das Ziel, der Abwanderung der jüngeren Generation, insbesondere in diesem Fall der nachgeborenen Generation Einhalt zu gebieten.

2 Lage des Grundstückes

Das Grundstück liegt etwa 350m südöstlich des Dorfgangers von Elmberg am östlichen Rand der strassenbegleitenden Bebauung entlang der FRG 38. Das Gelände steigt nach Osten und Süden.

Aus städtebaulicher Sicht ist hier keine nennenswerte strukturelle Entwicklung erkennbar, jedoch sollte bezüglich der Ausbildung des Ortsrandes auf die Massstäblichkeit der Bebauung besonders Acht gegeben werden, zumal das Gebäude durch das nach Osten ansteigende Gelände verhältnismässig stark zur Geltung kommen wird. In der vorliegenden Planung ist zu erkennen, dass durch die Anordnung von Nebengebäuden und die Gebäudehöhe (E+1) diesem Umstand Rechnung getragen werden sollte.

3 Planerische Maßnahmen und Ziele

Bei der beabsichtigten Bebauung ist davon auszugehen, dass die Eigenart der näheren Umgebung in Art und Umfang berücksichtigt wird. Jedoch wurde zur Eingrenzung der weiteren baulichen Nutzung dieses Bereiches am Ortsrand in den

Planteil der Satzung ein Baufenster aufgenommen. Insbesondere die östliche Grenze des neuen Geltungsbereiches sollte auf keinen Fall überschritten werden, um eine weitere, städtebaulich unerwünschte Entwicklung in Richtung Osten eindeutig zu unterbinden

4 Flächennutzungsplan

Die Widmungsgrenze des WA zur Landwirtschaftlich genutzten Fläche durchquert das beplante Gebiet diagonal. Der Flächennutzungsplan stellt aufgrund seines kleinen Masstabes keine parzellenscharfe Abgrenzung der Nutzungsflächen dar. Nachdem sich ein grosser Teil (etwa die Hälfte) des betroffenen Grundstückes im Bereich des WA befindet, ist die Änderung des FNP nicht erforderlich.

5 Erschließung

Die Erschließung der Anwesen ist über die bestehende gemeindliche Stichstrasse von der FRG 38 aus gewährleistet. Die Strasse ist bislang eine Schotterstrasse, die im Zuge der geplanten Baumassnahme ausgebaut wird.

Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden.

6 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den regionalen Energieversorger

7 Emissionen

Die erforderlichen Abstände im Sinne der BImSchV auch zu Stallungen innerhalb des Dorfgebietes werden eingehalten.

8 Vorrussichtliche Kosten

Die Erschließung ist im Wesentlichen vorhanden, so daß hier nicht mit erheblichen zusätzlichen Kosten zu rechnen ist.

Durch einen Städtebaulichen Vertrag wurde überdies die Übernahme der anfallenden Planungskosten festgeschrieben.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1. Verfahren

Bei der Erstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" vom September 1999 wie folgt angewandt:

9.2. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft (Karte I)

Das Gebiet auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist wurde bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden. Die Höhe beträgt ca. 725 müNN.

Es handelt sich hierbei um ein hängiges Gelände, ca. 10-11% Neigung, von Nordost nach Südwest um ca. 6,00m abfallend.

Die Zufahrt zum Grundstück ist zur Zeit als Schotterweg ausgebildet.

Das Planungsgebiet ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima/Luft von geringer Bedeutung (vgl. Liste 1a Leitfaden).

Die betreffenden Bereiche sind somit bewertungstechnisch Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Zu berücksichtigen ist allerdings die von Weitem einsehbare, etwas exponierte Hanglage, auf dem die neue Bebauung entstehen soll. Eine Eingrünung des Ortsrandes ist in dieser Lage zwingend erforderlich um die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen.

9.3. Schritt 2

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

Gemäß der Festsetzungen ist eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum Typ B, dies entspricht einem Gebiet mit mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Karte II).

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 der Ergänzungssatzung sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vor:

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschl. Maßnahmen zur Ortseingrünung:

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zäune, Verzicht auf hohe Stützmauern.
- Schaffung von Grünstrukturen durch Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser

- Regenwasserrückhaltung auf der beplanten Grundstücksparzelle
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um das Gebäude

Schutzgut Boden

- Maßnahmen zum Schutz und Wiederverwendung von Oberboden
- Wiedereinbau des abgetragenen Unterbodens/Steinmaterials auf den Grundstücken, Vermeidung von Transportwegen
- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung (mind. 20% der Parzellenfläche muss bepflanzt werden).

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche

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

9.4. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix (Karte IV)

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

1.400 m² entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I. Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 - 0,5) ein mittlerer Faktor von 0,35 gewählt (vgl. Matrix Abb. 7 Leitfaden).

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

Es ergibt sich demzufolge folgender Ausgleichsbedarf, der außerhalb der zu bebauenden Parzelle in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird:

$$1.400 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,35 \quad = \quad 490 \text{ m}^2$$

9.5. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung (siehe Karte V, Karte VI)

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.

Die örtlichen Ziele des Naturschutzes für das durch die Planung betroffene Gebiet lauten unter anderem:

- 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)

Unmittelbar östlich angrenzend an die Bauparzelle wird eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 854/1 (Gemarkung Neudorf) als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Ausgehend von der Wertkategorie I kann die Fläche durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen in die Kategorie II mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild übergeführt werden:

Flächen- größe	Entwicklungs- bzw. Zielzustand Massnahmen	Anerkennungs- faktor	Anerkannte Ausgleichsfläche
	Entwicklungsziel: Frei wachsende Laubgehölzhecke, gestuft in Baum- und Strauchschicht mit vorgelagertem Saum und Lesesteinwall als Abgrenzung zum intensiv genutzten Grünland.		

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

1.400m ²	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von mindestens 3 Bäumen I. o. II. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von mind. 16-18cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Verankerung der Bäume mit je 2 Pflöcken. • Pflanzung einer 4-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,50x1,50m) • Schutzzäunung durch Wildschutzzaun ist herzustellen und über 3 Jahre zu erhalten. Angefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen. • Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6-7 Jahren. • Saumabschluss herstellen mit Schüttung eines ca. 0,5m hohen Lesesteinwalles (kann mit Unterboden vermischt werden) an der Grenze zur intensiv genutzten Wiese, Basisbreite ca. 1,50m. • Die Säume sind anfänglich (bis zwei Vegetationsperioden nach Anlage) 2x pro Jahr (Juni / September) und in der Folgezeit 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgerät ist abzutransportieren. 	1	490m ²
---------------------	--	---	-------------------

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 1

D VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 15.01.2002 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Der Austellungsbeschluss wurde am 28.06.2002 im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.



2. AUSLEGUNG

Die Satzung wurde im Rathaus gemäß §10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurden am 28. Juni 2002 durch Veröffentlichung im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.



3. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom 26.06.2003 AZ: 31-610-EGS-24/02 mitgeteilt, dass, nachdem nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Genehmigungsantrages über die Genehmigung entschieden wurde, die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs.4 Satz 4 BauGB eingetreten ist und die Genehmigung der Ergänzungssatzung Elmberg Deckblatt 1 als erteilt gilt. Die Genehmigung wurde durch Veröffentlichung am 09.07.2003 im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit nach § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.



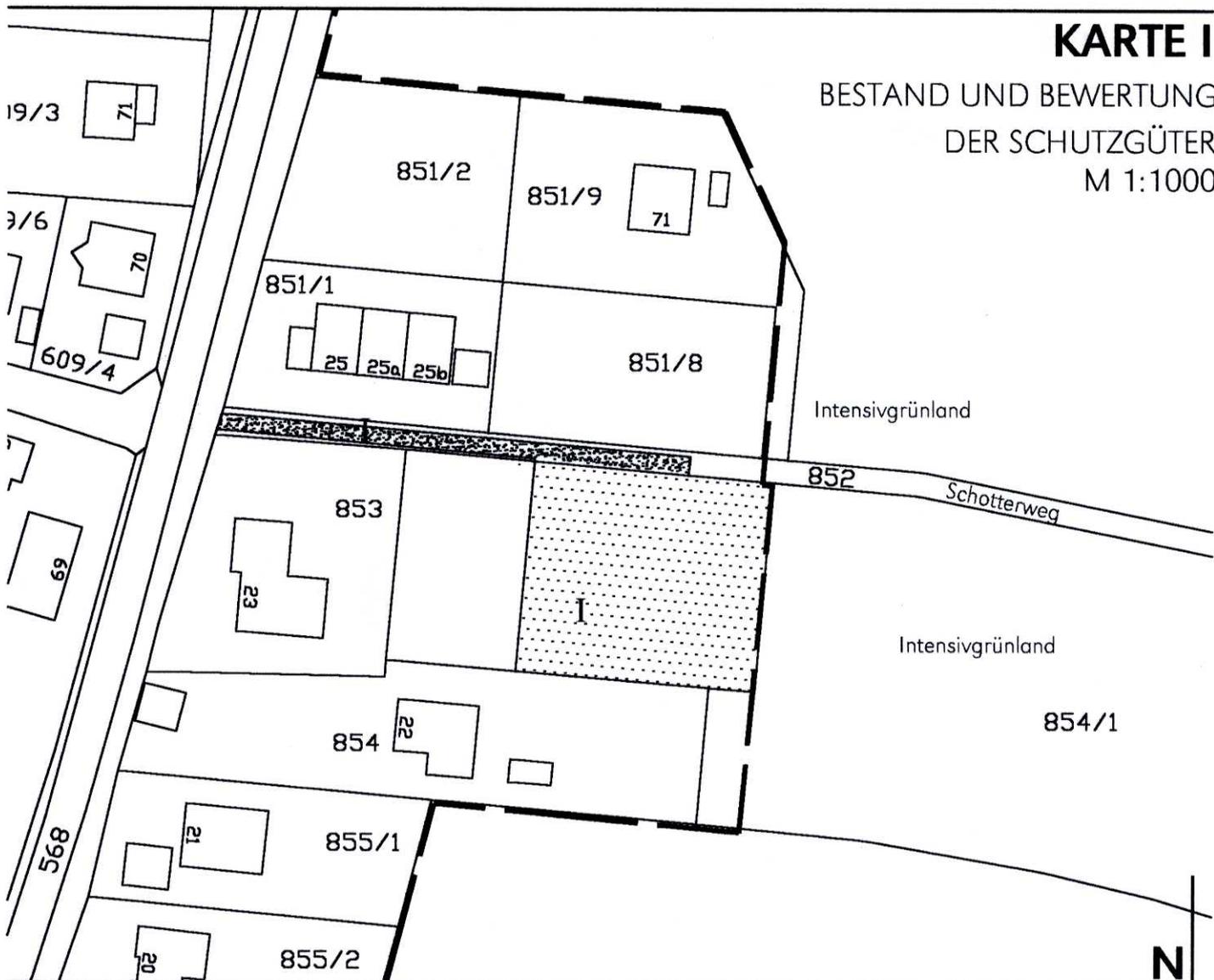
Stadt Grafenau

Grafenau, den _____

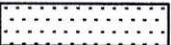

Peter, 1. Bürgermeister

KARTE I

BESTAND UND BEWERTUNG
DER SCHUTZGÜTER
M 1:1000



LEGENDE:

-  vorläufige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  intensiv genutztes Grünland
-  Schotterweg
-  Kategorie I laut Leitfaden

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

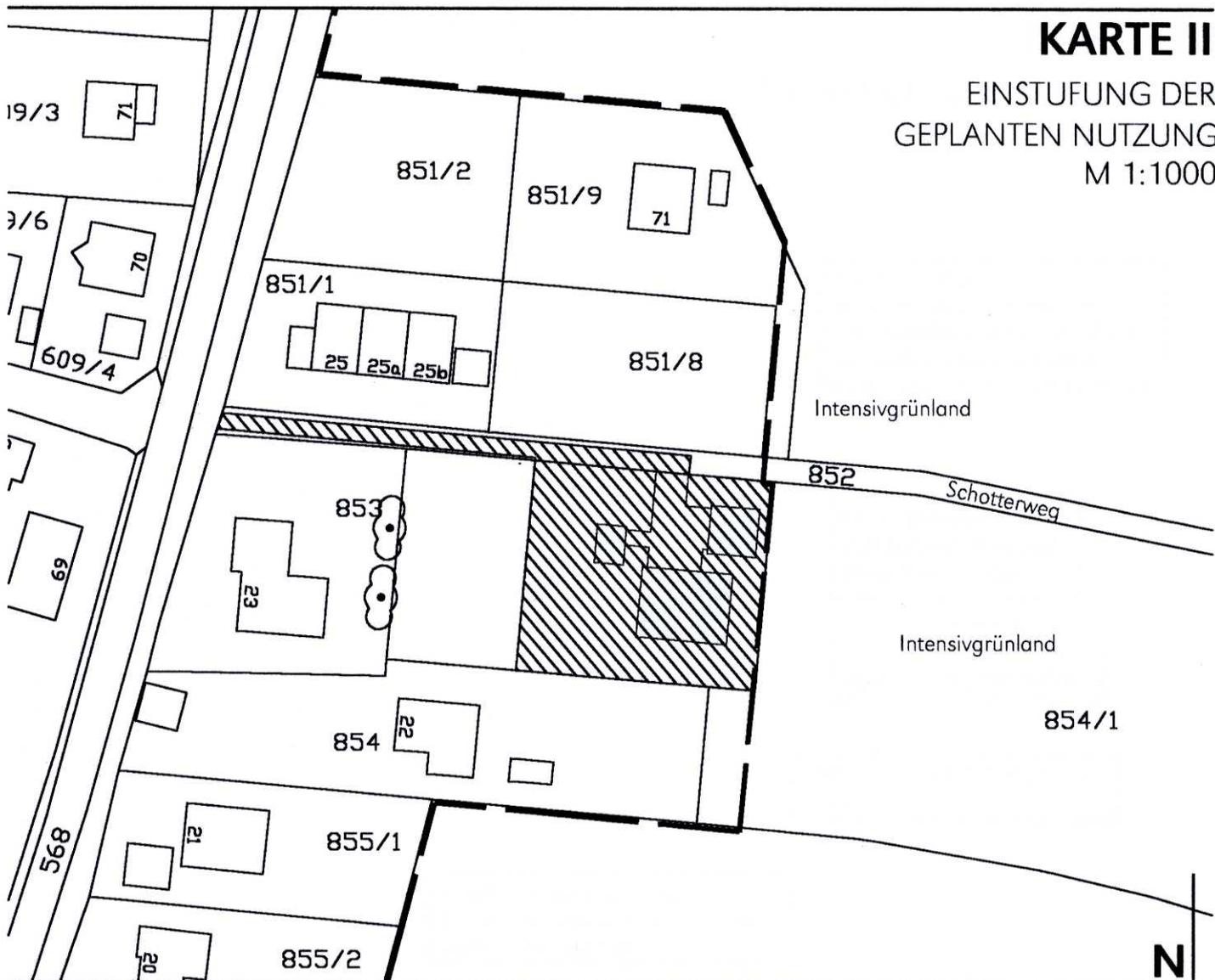
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

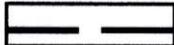
TELEFON 08553 6873

KARTE II

EINSTUFUNG DER
GEPLANTEN NUTZUNG
M 1:1000



LEGENDE:

-  vorläufige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Eingriffstyp B (festgesetzte GFZ 0,35)
Fläche 1400 m²

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

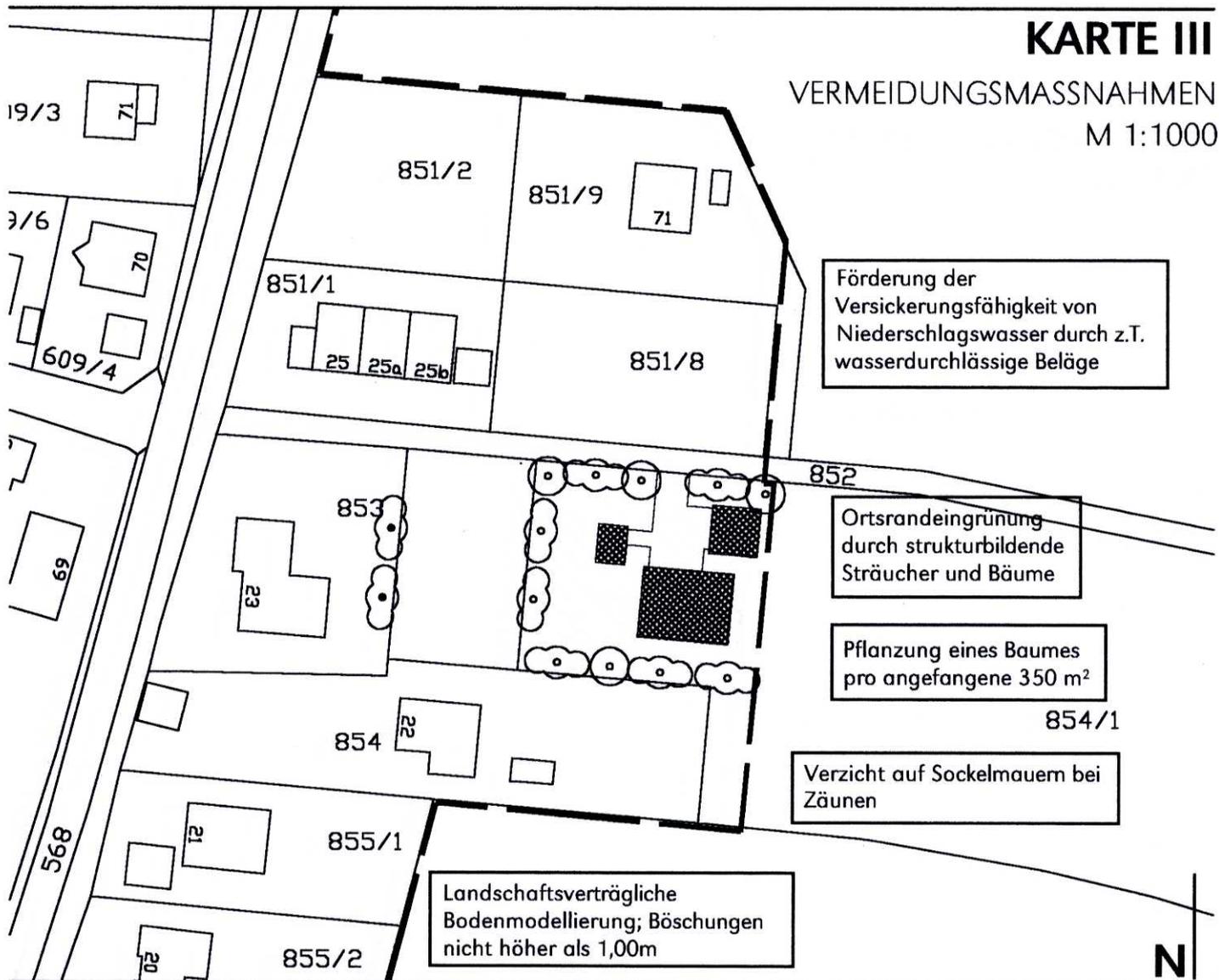
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

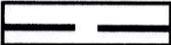
TELEFON 08553 6873

KARTE III

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
M 1:1000



LEGENDE:

- | | | | |
|---|--|--|------------------|
|  | vorläufige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |  | geplante Gebäude |
|  | zu pflanzender Baum I. o. II. Ordnung | | |
|  | zu pflanzende Sträucher | | |
|  | vorhandene Sträucher | | |

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

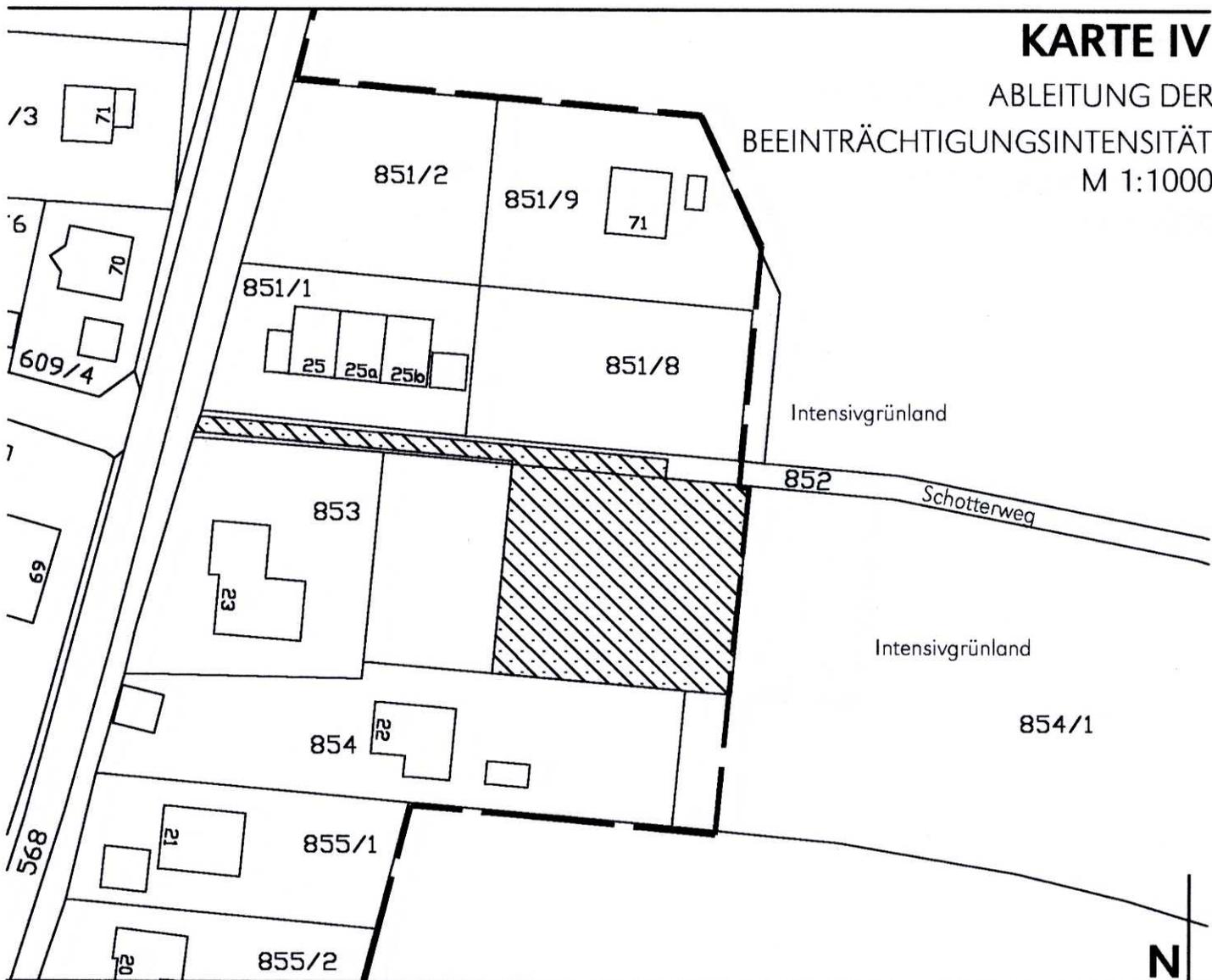
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

TELEFON 08553 6873

KARTE IV

ABLEITUNG DER
BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT
M 1:1000



LEGENDE:

-  Vorläufige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Beeinträchtigungintensität BI=1400m²

	auszugleichende Fläche	x	Kompensationsfaktor	=	Ausgleichsfläche
BI	1.400 m ²		0,35		490 m ²
Als Grundlage für die Flächenermittlung diente ein Auszug aus der digitalen Flurkarte					

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

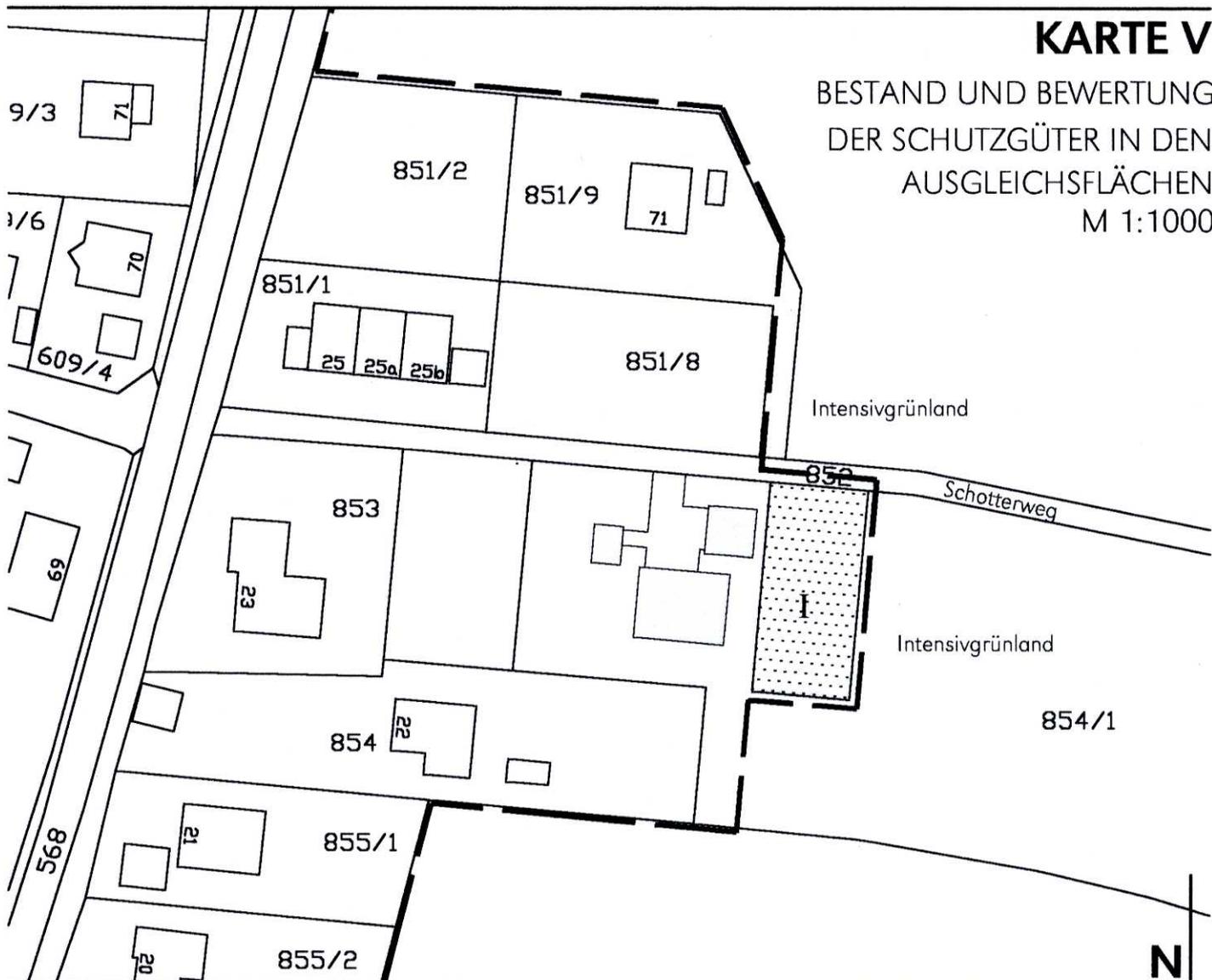
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

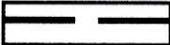
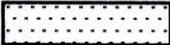
TELEFON 08553 6873

KARTE V

BESTAND UND BEWERTUNG
DER SCHUTZGÜTER IN DEN
AUSGLEICHSFÄCHEN
M 1:1000



LEGENDE:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Ausgleichsfläche
-  intensiv genutztes Grünland 490 m²
-  Kategorie I laut Leitfaden

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

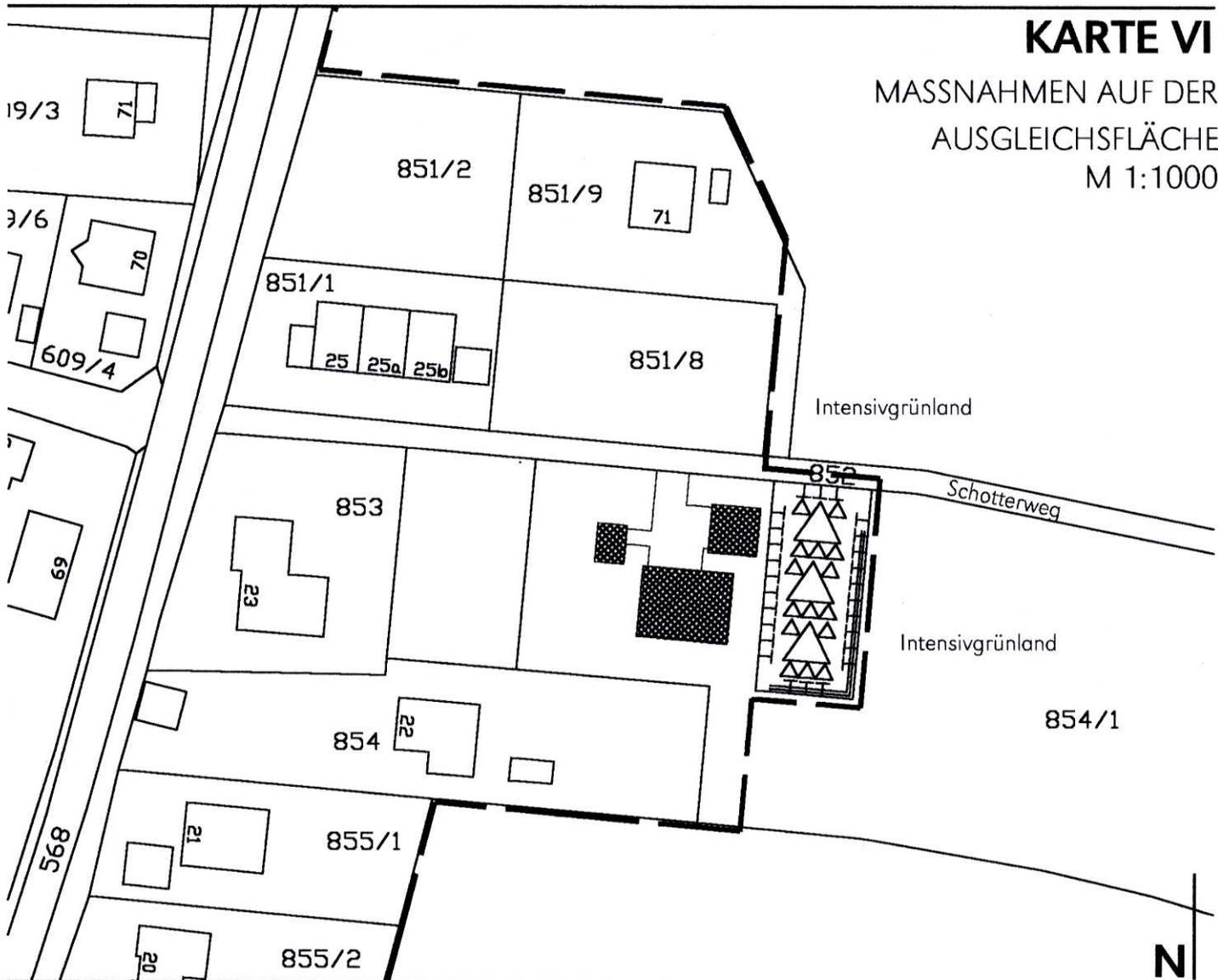
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

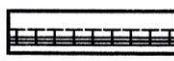
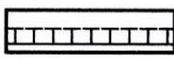
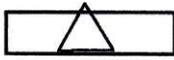
TELEFON 08553 6873

KARTE VI

MASSNAHMEN AUF DER
AUSGLEICHSFLÄCHE
M 1:1000



LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Ausgleichsfläche		Lesesteinwall Höhe ca. 50cm, Breite ca. 1,50-2,00m
	Umgrenzung der Ausgleichsfläche mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit		geplante Gebäude
	zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung		
	zu pflanzende Strauchreihe, 4-reihig		

STÄDTEBAU:

ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

TELEFON 08553 6873