

STADT GRAFENAU



ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2

MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANUNG:

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

TELEFON 08552 91176

PLANUNGSSTAND

09.04.2003

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

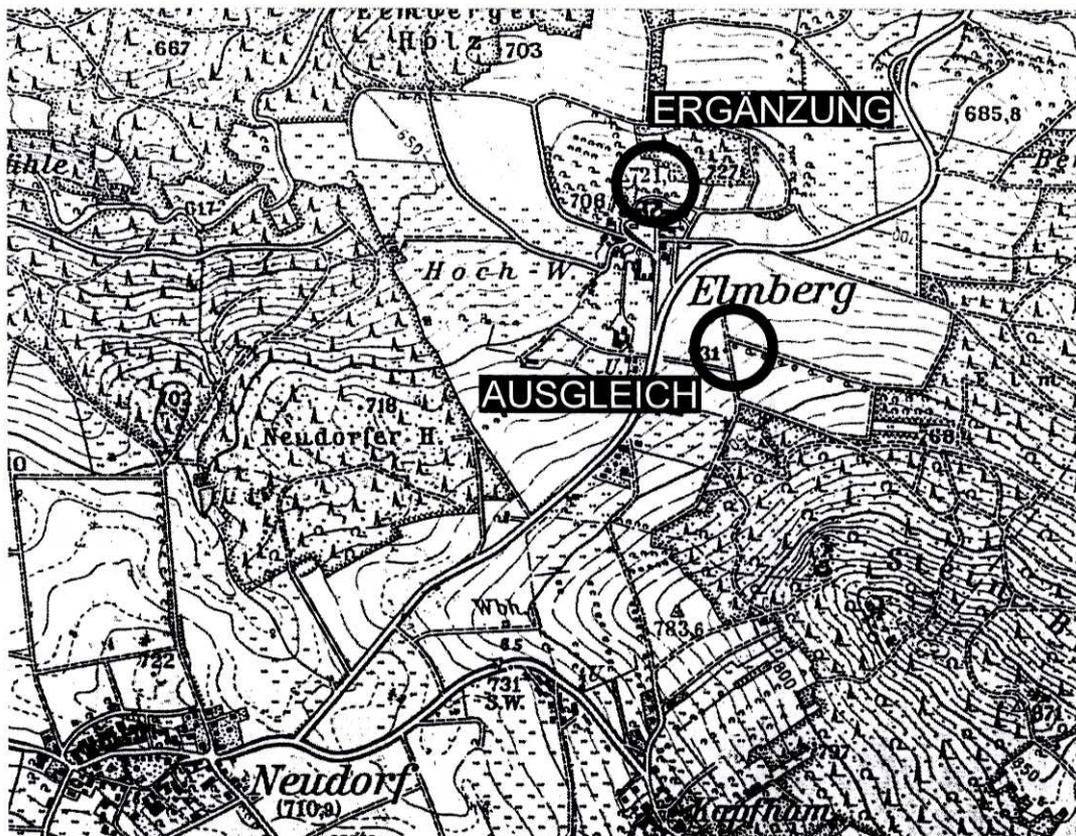
LANDSCHAFTSARCH. DIPL. ING. (FH)
HELGA SAMMER
WALDWEG 3
94566 RIEDLHÜTTE

TELEFON 08553 6873

INHALT

A	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 3
B	PLANTEIL	SEITE 7
C	BEGRÜNDUNG	SEITE 9
D	VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 20

Übersichtsplan M = 1 : 5.000



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2:

§ 1

Die Teilfläche des Grundstückes der Flurnummer 683 der Gemarkung Neudorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elmberg einbezogen. Der Lageplan vom 09.04.2003 (siehe unter B, Planteil) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten, erweiterten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

§ 4

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Der Bauparzelle wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche südöstlich der Ortschaft Elmberg zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 833 (Gemarkung Neudorf) wird Fichtenaufwuchs in eine abgestufte Hecke bzw. Waldmantel umgewandelt, womit der notwendige Ausgleich erfolgen kann.

Die Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung gemäß Ziffer 2 bis 6 und zum Ausgleich gemäß Ziffer 7 und 8 sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbaute Fläche des bebauten Grundstückes 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 (Ziffer 3) 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 50% zulässig. Es dürfen nur grünlaubige Gehölze verwendet werden. Von der Parzellenfläche sind mind. 20 % im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen(Pflanzabstand: 1,5 m) anzulegen.

Für je 400 m² angefangene Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Anordnung erfolgt wie auf dem Lageplan dargestellt. Geringfügige Standortverschiebungen der Bäume sind möglich.

Die geschlossene Gehölzpflanzung ist entlang der Parzellengrenze mind. 1-reihig, mind. 2,5 m breit, anzuordnen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind innerhalb eines Zeitraums von 3 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.

3. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden. 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 werden im 5 - 8-jährigen Rhythmus zurückgeschnitten. 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	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang 16/18 cm

Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche		

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

Apfel*	Obstgehölz	Pflaume*	Obstgehölz
Kirsche*	Obstgehölz	Haferpflaume*	Obstgehölz

Gehölzpflanzung

15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm, (in Ausgleichsflächen Heister, Höhe 150 - 175 cm),

85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

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

4. 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.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Parzellengrenzen als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,20m Höhe, ohne befestigte Sockel zulässig. Der Zaun ist an der Straßenseite mind. 1,00m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

6. Geländemodellierungen

Erdwälle sind unzulässig. Anfallendes Steinmaterial ist auf dem Grundstück oder bei entsprechender Eignung für Lesesteinschüttungen auf der Ausgleichsfläche wieder zu verwenden. Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden.

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

Der Nachweis der Notwendigkeit von Stützmauern ist durch Schnitte zu belegen. Sie sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer zugelassen. Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.

7. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Frei wachsende Laubgehölzhecke bzw. Waldmantel, gestuft in Baum- und Strauchschicht mit vorgelagertem Saum und zwei Feldsteinschüttungen.

Maßnahmen:

- Pflanzung von zwei Bäumen I. oder II. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von mind. 16–18cm, gemessen in 1,00m Stammhöhe. Baumverankerung mit je zwei Pflöcken. Stammschutz mit Schilfrohrmatte.
- Pflanzung einer 4-reihigen, z.T. bewehrten Strauchhecke im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,50x1,50m).
- Angefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von 3 Jahren. Unterhaltungspflege in einem Zeitraum von weiteren 6–7 Jahren.
- Im vorgelagerten Saum sind zwei Feldsteinschüttungen zu je ca. 5 m³ Feldsteinen einzubringen.
- Der Saum ist auf einer Breite von 3 – 4 m 1x pro Jahr (Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

8. 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.

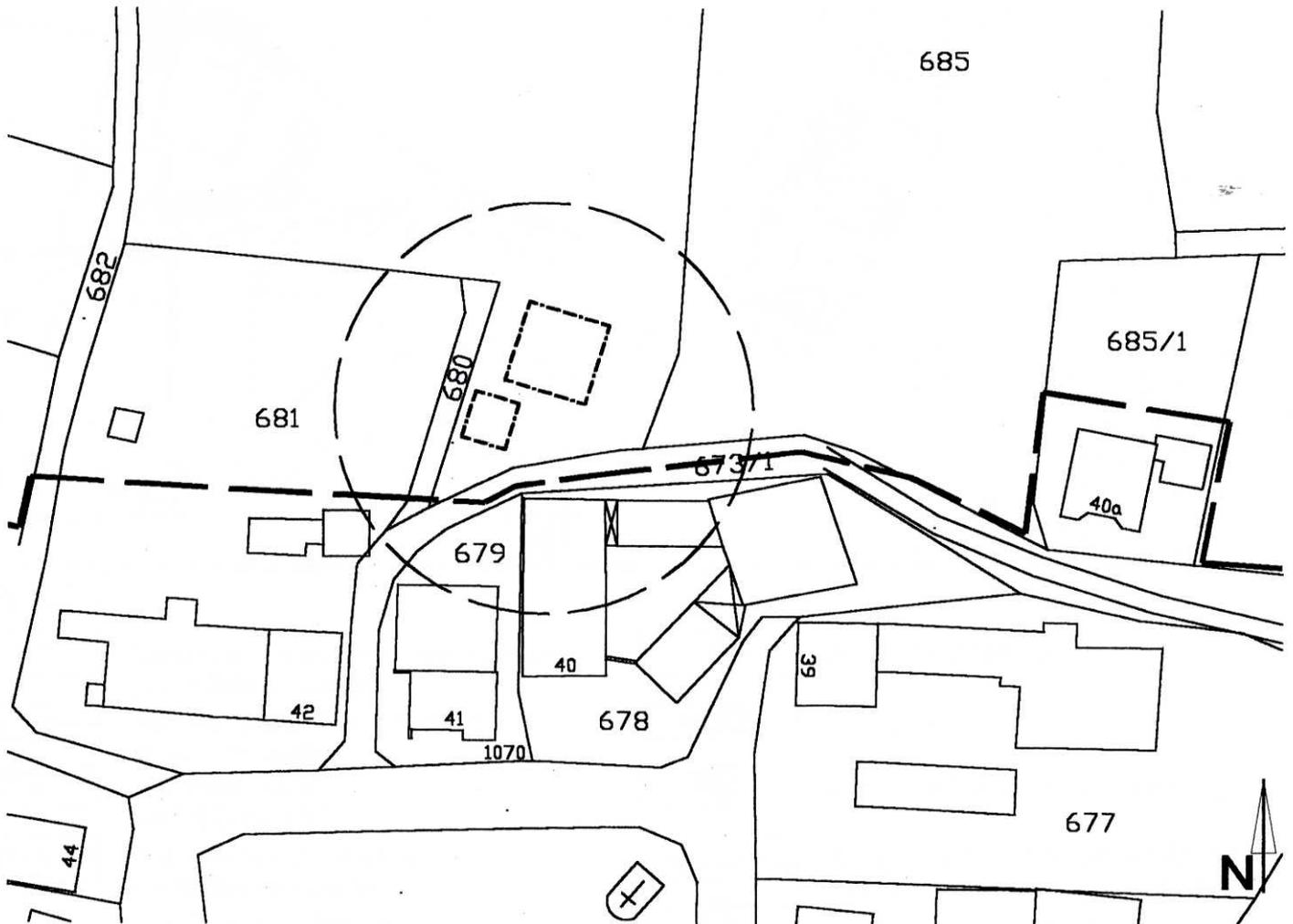
§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2

B PLANTEIL

ÜBERSICHT
BISHERIGER VERLAUF
DER SATZUNGSGRENZE
M 1:1000



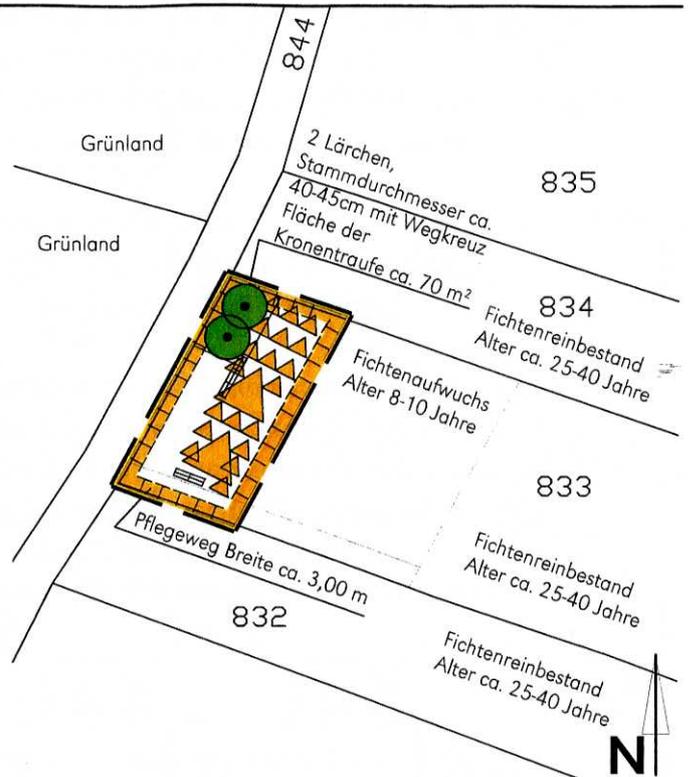
ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2

ERGÄNZUNG DER ORTSABRUNDUNG

M 1:1000

AUSGLEICHSMASSNAHME

M 1:1000



LEGENDE:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (neuer Geltungsbereich)
	Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grundflächenzahl nach §19 BauNVO
	Höhe des Fertigfußbodens des Wohngebäudes im Erdgeschoss, bezogen auf Normalnull
	Baugrenze §23 (3) BauNVO

	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Sträucher
	zu pflanzender Baum I. o. II. Ordnung
	Umgrenzung der Ausgleichsfläche mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit
	zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung
	zu pflanzende Strauchhecke, 4-reihig
	Lesesteinschüttung (ca. 5 m ³)

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 Gemeinde kann nach §34 (4) BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den südlichen Teilbereich des Flurstückes 683 will die Stadt Grafenau dem Bauantrag des Herrn Helmut Heyn entgegenkommen und die bauleitplanerischen Voraussetzungen hierzu herstellen.

Herr Heyn ist Nachkomme aus dem bäuerlichen Anwesen Riedl unmittelbar im Süden des Planungsbereiches, und hat erbrechtlichen Anspruch auf die beplante Teilfläche der Flurnummer 683, die sich im übrigen im Eigentum der Familie Riedl befindet.

Eines der wenigen Instrumentarien, die einer Kommune zu Verfügung stehen, um der Abwanderungstendenz der jüngeren Generationen insbesondere im strukturschwachen Raum "Bayerischer Wald" entgegenzuwirken, ist die Bereitstellung von günstigem Bauland. Für die Stadt Grafenau steht es deshalb allein aus strukturpolitischen Gründen außer Frage, dass für den Fall des Antragstellers, Herrn Heyn, die Möglichkeiten der Bauleitplanung ausgeschöpft werden, um die nötige Rechtsgrundlage für die Genehmigungsfähigkeit seines Bauvorhabens zu schaffen.

Auf Antrag des Bauwerbers hat der Stadtrat deshalb beschlossen, den bestehenden Geltungsbereich durch die Ergänzungssatzung Elmberg, Deckblatt 2 um das südliche Teilgebiet der Flurnummer 683 zu erweitern.

2 Lage des Grundstückes

Das Grundstück liegt am Nordrand des Dorfes Elmberg, nördlich des Gehöftes Riedl, also in zweiter Reihe nach dem Dorfplatz. Sowohl die Lage im städtebaulichen Zusammenhang des Dorfes, als auch die Geländeausformung stellen keinen idealen Standort für eine Bebauung in der geplanten Form dar.

Das Geländeprofil, mit einer relativ flachen Neigung im nördlichen Bereich mit ca. 20m Tiefe und einer steil abfallenden Böschung mit ca. 8m Tiefe im Mittel und ca. 2,00 bis 4,00m Höhendifferenz zur Gemeindestrasse im Süden erzwingt den Gebäudestandort in der nördlichen Grundstückshälfte, und damit einen erheblichen Höhenunterschied zur historischen Bebauung am Dorfplatz.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt wurde schließlich eine einvernehmliche Lösung für die Gebäudeplanung gefunden, wobei die Gebäudehöhe und die Höhenentwicklung im Gelände auf ein Mindestmass beschränkt wurde.

3 Flächennutzungsplan

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und wird gemäß §34 Abs. 4 Satz 3 in das unmittelbar angrenzende Dorfgebiet (MD) einbezogen.

4 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.

Um auch für die Höhenlage des Wohngebäudes ein städtebaulich zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen wurde ein Vermessungsbüro mit der Einmessung des Flurstücks beauftragt und eine Normal-Null-Höhe, bezogen auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses, festgelegt.

5 Städtebaulicher Vertrag

Zur Übernahme der anfallenden Erschließungs- und Planungskosten, sowie zur Sicherung von Vorbehalten der Stadt Grafenau hinsichtlich orts- und landschaftsplanerischer Auflagen wurde mit dem Bauwerber ein Städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB vereinbart.

6 Erschließung

Die Straßenerschließung ist über den bereits geteerten Abschnitt des Gemeindeweges Fl.Nr. 673/1 gewährleistet. Ebenso kann die Abwasserentsorgung über den vorhandenen städtischen Hauptkanal hier erfolgen.

Die Wasserversorgung ist nach Beschluss des Stadtrates auf Kosten des Bauwerbers durch den Bau einer Anschlussleitung vom Hauptstrang in der Dorfringstraße herzustellen. Hierzu wird eine Sondervereinbarung nach §8 WAS abgeschlossen.

7 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den regionalen Energieversorger

8 Emissionen

Die erforderlichen Abstände im Sinne der BImSchV auch zu landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden eingehalten. Bei einer Überprüfung der in Frage kommenden Anwesen konnte durchwegs festgestellt werden, dass die Viehhaltung aufgegeben wurde, und auch langfristig hier keine Wiederinbetriebnahme der Stallungen zu erwarten ist. Der nächstgelegene Hof mit Viehstallungen, das Anwesen Josef Piser mit der

Flurnummer 677, liegt mit einem Abstand von ca. 62,00m ausserhalb des vom Technischen Umweltschutz geforderten Mindestabstandes von 30,00m.

9 Voraussichtliche Kosten

Die Erschließung ist im Wesentlichen vorhanden und der Bau der Wasserversorgungsleitung ist vom Antragsteller in voller Höhe zu übernehmen. Es ist daher nicht mit erheblichen zusätzlichen Kosten zu Lasten der Stadt Grafenau zu rechnen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

10.1. 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.

10.2. 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. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Da die Stadt Grafenau weder Eigentümer der bebaubaren Fläche noch Eigentümer der zugeordneten externen Ausgleichsfläche 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Satzung der Stadt Grafenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB verwiesen.

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 § 4, Ziffer 7).

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 833, 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.

10.3. 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:

10.3.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft (Karte I)

Das Gebiet auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist wurde bisher zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt (**Kategorie I, oberer Wert**). Es befinden sich eine Bauminsel (**Kategorie II, oberer Wert**) und auf einem Teilbereich Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten (**Kategorie II, unterer Wert**) auf der Parzelle. Die Höhe beträgt ca. 730 müNN.

Es handelt sich hierbei um ein hängiges, südexponiertes Gelände. Der nördliche Bereich (ca. 2/3 der Fläche) ist im Durchschnitt ca. 9 – 14% geneigt, der südliche Bereich (ca. 1/3 der Fläche) besteht aus Böschung mit ca. 30 – 37% Neigung.

Zu berücksichtigen ist der etwas exponierte Standort der neuen Bebauung im Vergleich zur bestehenden Bebauung (vgl. Punkt 2, Lage des Grundstücks). Eine Eingrünung der Parzelle ist in dieser Lage zwingend erforderlich um die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen.

10.3.2. 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 bzw. zur Ortseingrünung vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel)
- Schaffung von Grünstrukturen durch Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Boden:

- 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).

10.3.3. Schritt 3

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

Aufgrund der geringen bis mittleren 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:

563 m² entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I, 195 m² einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B II (genaue Aufteilung siehe Karte IV). Auf der Grundlage dieser Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) werden aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 – 0,5) bzw. B II (0,5 – 0,8) mittlere Faktoren (0,4/0,65/0,7) entsprechend der Tabelle auf Karte IV gewählt. Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von 356 m², der außerhalb der zu bebauenden Parzelle in Form einer zusätzlichen Ausgleichsfläche herangezogen wird.

10.3.4. Schritt 4

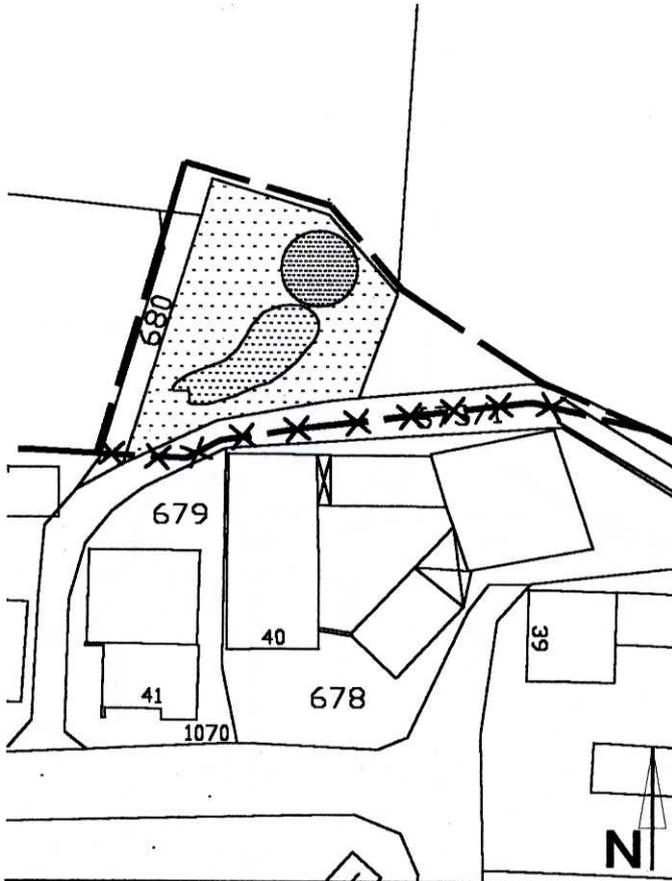
Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung (siehe Karte V, Karte VI)

Südöstlich der Ortschaft Elmberg wird eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 833 (Gemarkung Neudorf) als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

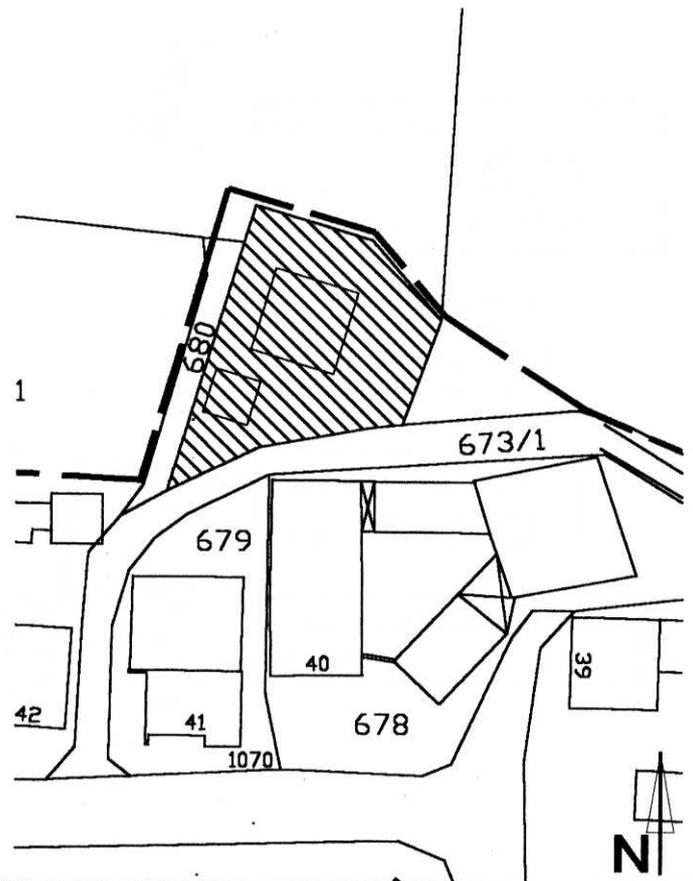
Ausgehend von der Wertkategorie I (Fichtenaufwuchs ca. 8 – 10 Jahre alt) kann die Fläche durch die in § 4, Ziffer 7 aufgeführten Maßnahmen in die Kategorie II mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild übergeführt werden. Der Anerkennungsfaktor der Ausgleichsfläche kann demnach mit 1,0 angesetzt werden. Die Standfläche der beiden Lärchen mit Wegkreuz (ca. 70 m²) am nordwestlichen Ende der Fläche sowie der Pflegeweg am südöstlichen Grundstücksrand mit 3 m Breite können nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Der Bestand kann erhalten werden.

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2

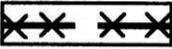
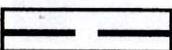
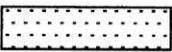
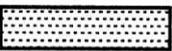
KARTE I
BESTAND UND BEWERTUNG
DER SCHUTZGÜTER
M 1:1000



KARTE II
EINSTUFUNG DER GEPLANTEN
NUTZUNG
M 1:1000



LEGENDE:

-  Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  intensiv genutztes Grünland
Kategorie I (oberer Wert)
-  Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen
Kategorie II (unterer Wert)
-  Bauminsel (Prunus avium, Stamm D=55cm)
Kategorie II (oberer Wert)

-  Eingriffstyp B
(mittlerer Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad)
- festgesetzte GRZ: 0,35
Fläche 758qm

STÄDTEBAU:

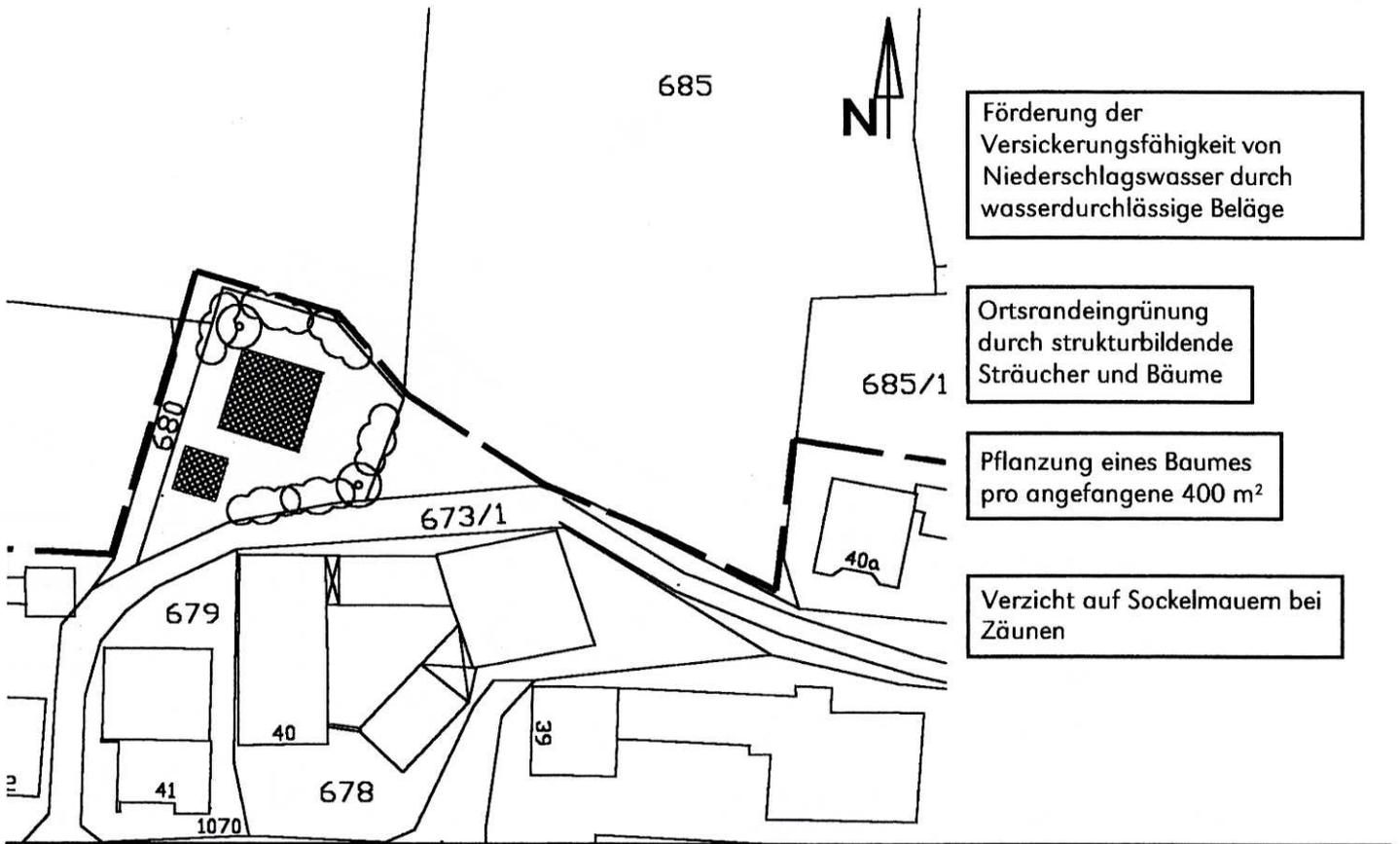
ARCHITEKT DIPL. ING.
JOSEF SONNLEITNER
GOLDAMMERWEG 1A
94481 GRAFENAU

TELEFON 08552 91176

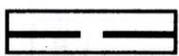
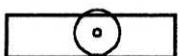
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

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

TELEFON 08553 6873



LEGENDE:

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

STÄDTEBAU:

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

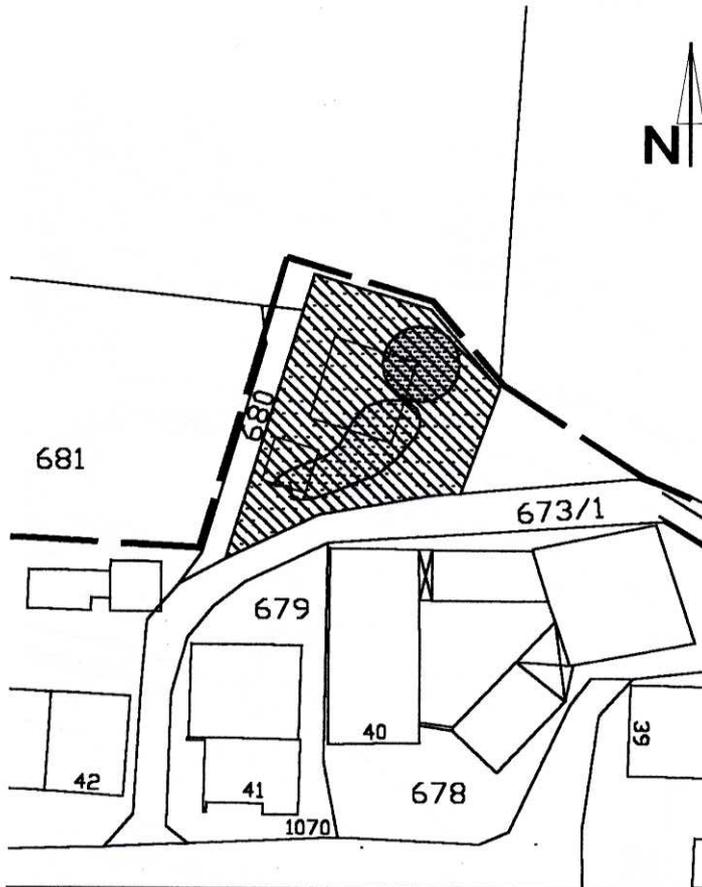
TELEFON 08552 91176

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

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

TELEFON 08553 6873

KARTE IV
 ABLEITUNG DER
 BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT
 M 1:1000



LEGENDE:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Beeinträchtigungsintensität BI (o.W.) = 563 m²
-  Beeinträchtigungsintensität BII (u.W.) = 115 m²
-  Beeinträchtigungsintensität BII (o.W.) = 80 m²

	auszugleichende Fläche	x	Kompensationsfaktor	=	Ausgleichsfläche
BI (oberer Wert)	563 m ²		0,35		225 m ²
BII (unterer Wert)	115 m ²		0,65		75 m ²
BII (oberer Wert)	80 m ²		0,70		56 m ²
Summe:	758 m ²				356 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

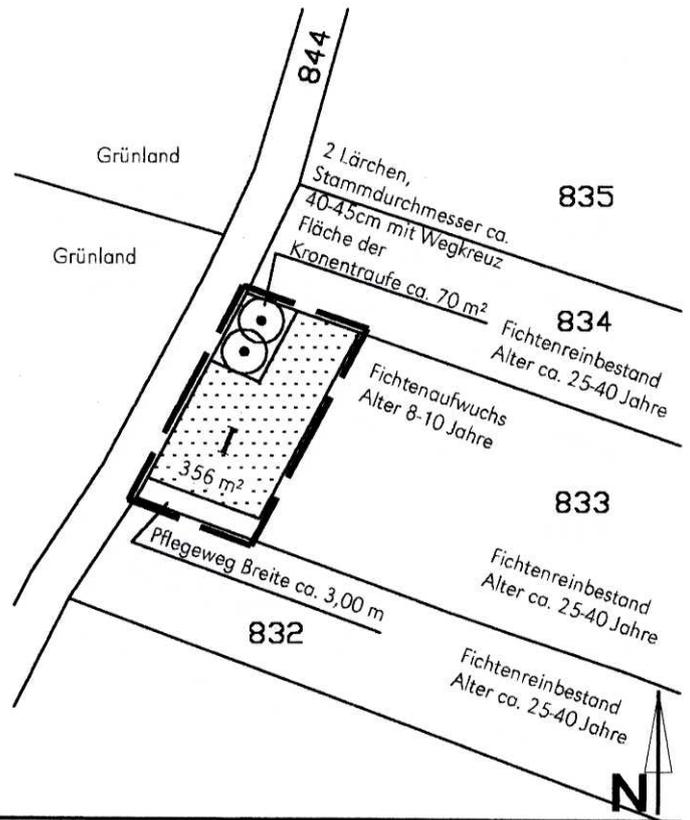
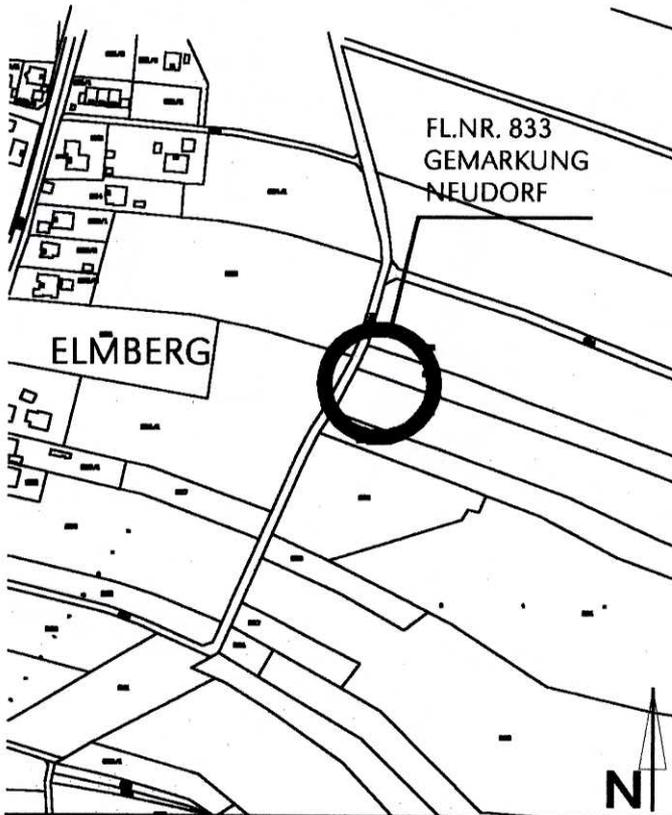
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

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

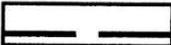
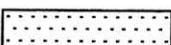
TELEFON 08553 6873

KARTE V
BESTAND UND BEWERTUNG
DER SCHUTZGÜTER
AUF DER AUSGLEICHSFÄCHE
M 1:1000

ÜBERSICHT
o.M.



LEGENDE:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Fichtenaufwuchs
Alter 8-10 Jahre
-  Kategorie I laut Leitfaden

Die Flächen der Kronentraufen der bestehenden Lärchen und des Pflegeweges sind nicht als Ausgleichsflächen anrechenbar.

STÄDTEBAU:

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

TELEFON 08552 91176

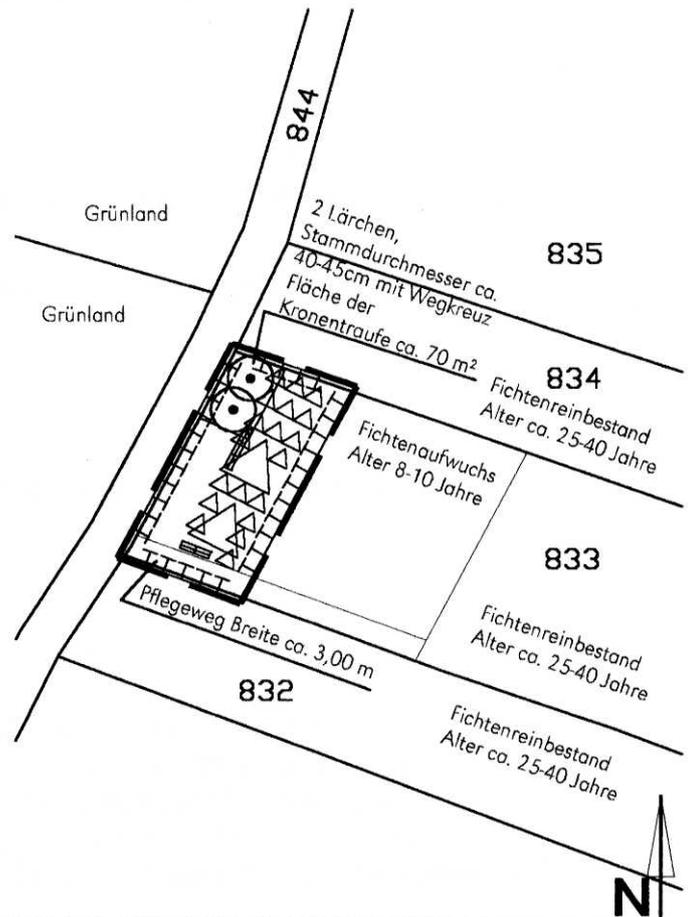
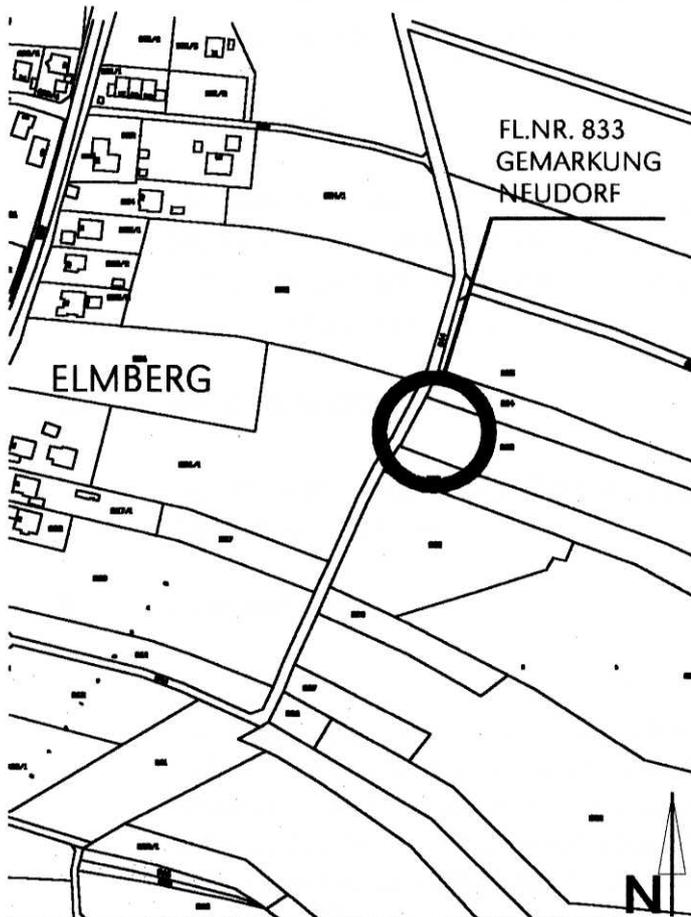
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:

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

TELEFON 08553 6873

KARTE VI
 MASSNAHMEN AUF DER
 AUSGLEICHSFLÄCHE
 M 1:1000

ÜBERSICHT
 o.M.



LEGENDE:

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | | Lesesteinschüttung (ca. 5 m³) |
| | Umgrenzung der Ausgleichsfläche mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit | | |
| | zu pflanzende Bäume I. o. II. Ordnung | | |
| | zu pflanzende Strauchhecke, 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

ERGÄNZUNGSSATZUNG ELMBERG DECKBLATT 2

D VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 08.10.2002 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Elmberg Deckblatt 2 beschlossen.

2. AUSLEGUNG

Die Satzung wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2003 bis 28.05.2003 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.04.2003 im "Grafenauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 24.06.2003 die Ergänzungssatzung Elmberg Deckblatt 2 als Satzung beschlossen.

4. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat mit Schreiben vom 14.10.2003 AZ: 31-610-EGS-24-2003 mitgeteilt, dass, nachdem nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Genehmigungsantrages über die Genehmigung entschieden wurde, die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB eingetreten ist, und die Genehmigung der Ergänzungssatzung Elmberg-Deckblatt Nr. 2 als erteilt gilt.

5. BEKANNTMACHUNG

Die Stadt Grafenau hat die Genehmigung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 28. Okt. 2003 im "Grafenauer Anzeiger" bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung wird mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Grafenau, den 30. Okt. 2003

Stadt Grafenau

.....
Peter, 1. Bürgermeister

