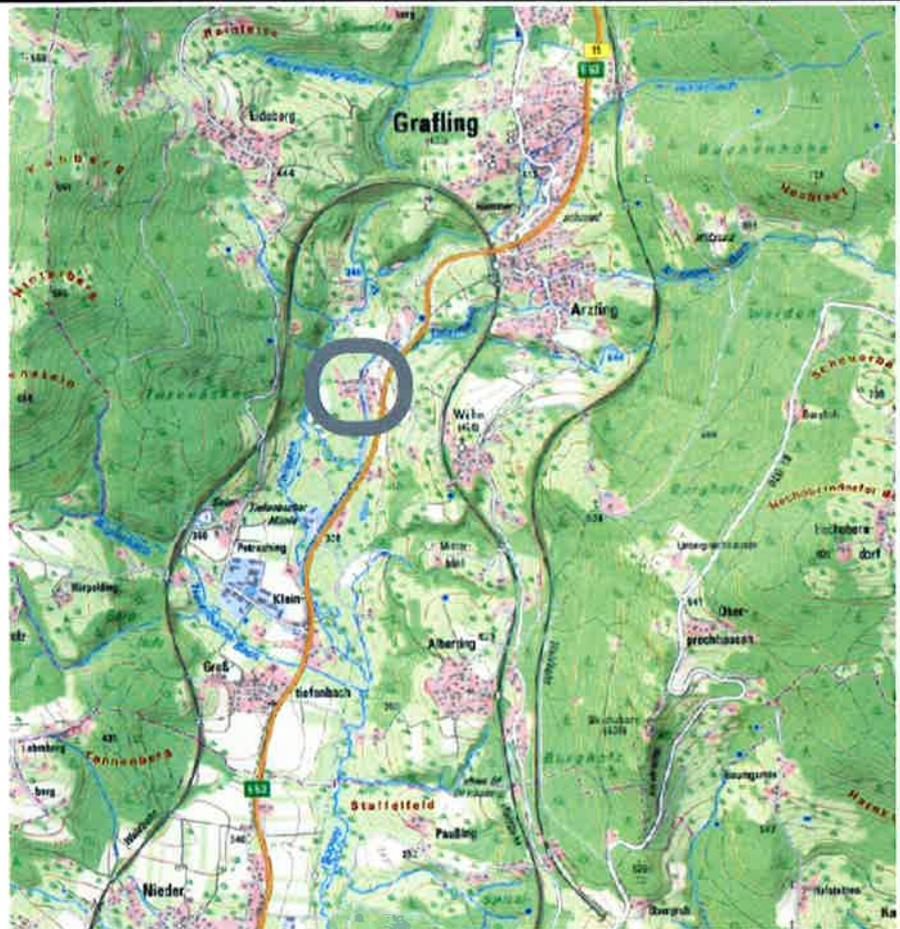


Deckblatt 1 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Neuwühn Nr. 1“ Gemeinde Grafing

Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:



Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine prondl
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:\ 2832_LBP_Galow_Jahrstorfer\
berichte\
2832_EBS_Neuwuehn_DB1_Bericht4
.odt

fritz halser,
sarah augustin– 09.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen und -vorgaben Städtebau und Erschließung.....	3
3	Immissionsschutz.....	3
4	Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung.....	3
4.1	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	3
4.2	Natürliche Grundlagen.....	4
4.3	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung.....	4
5	Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	4
6	Eingriffsermittlung.....	5
7	Ausgleich von Eingriffen.....	5
8	Hinweise der Wasserwirtschaft.....	6

Bestandteile der Satzung

- Bilanzierungs- und Änderungskonzept zur Deckblattänderung, Maßstab 1 : 500
- Zuordnung des vorhabensbedingten Ausgleichs auf das private Ökokonto Fl.nr. 1266/4, Gemarkung Achslach, Maßstab 1: 2.000
- Deckblatt 1 zur Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 1.000

weitere beigelegte Unterlagen

- Meldebogen Ökokonto

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Grafling plant am südlichen Ortsrand von Neuwühn auf dem Flurstück 928/2 (Gemarkung Grafling) eine Änderung zu Eingrünung und Ausgleichsfläche. Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung der Satzung durch Deckblatt 1.

2 Planungsgrundlagen und -vorgaben Städtebau und Erschließung

Bezüglich der allgemeinen Planungsgrundlagen und -vorgaben wird auf die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Neuwühn Nr. 1 vom 03.03.2017 (Planfertigung durch Büro Kiendl und Moosbauer) verwiesen.

3 Immissionsschutz

Die Deckblattänderungen (Änderung der Randeingrünung in der südwestlichen Bauparzelle einschließlich Verlegung der Ausgleichsfläche) führen zu keinen relevanten Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz

4 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Regionalplan enthält keine einschränkenden Aussagen für den Planungsbereich. Der Planungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Deckblattbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Das Satzungsgebiet wird an der zentralen Engstelle vom biotopkartierten Lebensraum Nr. 7143-1296-002 „Mehrere Abschnitte des Totenbachs bei Neuwühn (Gewässerbegleitgehölz) und ein Feldgehölz“ durchschnitten.

Das Biotop wird wie folgt beschrieben: „Der Totenbach im Ortsbereich von Neuwühn mit dichtem Gewässerbegleitgehölz aus Esche, Bergahorn und Erle. Das Bachbett ist ca. 1,5-2 m breit, steinig, verbaut und begradigt.“

Im Deckblattbereich liegt kein amtlich kartiertes Biotop vor.

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Vorhaben befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Strukturreiche Kulturlandschaft

des Falkensteiner Vorwalds“.

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

4.2 Natürliche Grundlagen

Neuwöhn liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds (FIN-Web 2020).

Den geologischen Untergrund bilden im Westen Bach- oder Flussablagerungen (Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel) und im Osten Löß oder Lößlehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei).

Vorliegende Böden sind im Westen fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) und im Osten fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering. (UmweltAtlas Bayern 2020)

Die potenzielle natürliche Vegetation wird vom Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald mit talraumbegleitendem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald gebildet.

4.3 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Bezüglich der Bestandsdarstellungen wird auf die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Neuwöhn Nr. 1 vom 03.03.2017 (Planfertigung durch Büro Kiendl und Moosbauer) verwiesen.

5 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Mit der Deckblattänderung wird eine verbesserte Nutzbarkeit des Baugrundstücks angestrebt (geringere Verschattung von Gebäude und Gartenbereich, Erhalt des Ausblicks in den Talraum) sowie eine Entflechtung von Baugrundstück und Ausgleichsfläche zur Reduzierung von Störwirkungen auf die Ausgleichsfläche.

Die Einbindung des neuen Ortsrands wird durch lockere Gehölzpflanzungen am Grundstücksrand gesichert.

6 Eingriffsermittlung

Für die Eingriffsermittlung der Bauparzelle wird auf die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Neuwöhn Nr. 1 vom 03.03.2017 (Fertigung durch Büro Kiendl und Moosbauer, siehe Ausführungen Kapitel 5) verwiesen.

Danach ergibt sich für die in der Deckblattänderung behandelte Bauparzelle 2 ein Kompensationsbedarf von 390 m². Änderungen ergeben sich durch den Wegfall der ursprünglich im westlich Anschluss geplanten Ausgleichsfläche und durch den Wegfall der ursprünglich am südlichen Grundstücksrand geplanten 2-3-reihigen Hecke.

Damit ergibt sich für den Bereich der Deckblattänderung folgende Eingriffsbilanz:

Eingriffsfläche: 998 m² (vor Deckblattänderung 780 m²)

Kompensationsfaktor: 0,55 (vor Deckblattänderung 0,5)

Kompensationsbedarf: 549 m² (vor Deckblattänderung 390 m²).

7 Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich für vorhabensbezogene Eingriffe erfolgt extern auf einer privaten, mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Regen abgestimmten und gemeldeten Ökokontofläche in der Gemeinde Achslach (Fl.st. 1266/4 Gemarkung Achslach) entsprechend dem beigefügten Maßnahmenplan mit zugeordneter Abbuchungsfläche.

Der Bereich einer ehemaligen Skipiste mit Verbrachungs- / Verbuschungsgefahr wird als Extensivwiese / Magerrasen entwickelt.

Der Anrechnungsfaktor für die Wiesenentwicklung beträgt 0,5. Damit ergibt sich im dargestellten Wiesenbereich (siehe beigefügten Plan) eine Abbuchungsfläche von 1.098 m².

Mit der Ökokontoabbuchung wird der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht.

8 Hinweise der Wasserwirtschaft

Oberirdische Gewässer

Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) des Kollbachs erscheint eine zumindest teilweise Überschwemmung des Grundstücks mit der Flur-Nr. 928/2 als wahrscheinlich.

Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Grundsätze der Niederschlagswasserentsorgung sind zu beachten:

- Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das heißt, dass bei neuen Baugebieten in der Regel eine Trennkanalisation verwirklicht werden soll.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink, oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u.a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15-20 cm höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Meldebogen für Ökokonten nach BauGB

Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Dienststelle Hof, Ref. 53
 Hans-Högn-Straße 12
 95030 Hof/Saale

Angaben zur Ökokontofläche

Regierungsbezirk:	Niederbayern	
Naturraum (nach <u>Szymank</u>):	Oberpfälzer und Bayerischer Wald	
Landkreis/ kreisfreie Stadt:	Regen	
Gemeinde:	Achslach	
Gemarkung:	Achslach	
Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m ²] (für jede Flurnummer gesondert angeben)
1267	<input checked="" type="checkbox"/>	21.150
1266/4	<input checked="" type="checkbox"/>	11.555
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)

Bezeichnung des Ökokontos:

Grundstückseigentümer:		Kontoinhaber:	
Name:	Seitz Siegbert	Name:	Seitz Siegbert
Straße:	Weidenstraße 1	Straße:	Weidenstraße 1
PLZ, Ort:	94469 Deggendorf	PLZ, Ort:	94469 Deggendorf
Telefon/Fax:	00491704141036	Telefon/Fax:	00491704141036
E-Mail:	siegbert@seitzundseitz.de	E-Mail:	siegbert@seitzundseitz.de
<input type="checkbox"/> mehrere Grundstückseigentümer			

Bemerkungsfeld

Sicherung

Die Flächen sind gesichert durch (Mehrfachnennung möglich):

- Kauf/Eigentum
- Zahlung für Nutzungsentgang bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- Pacht bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- grundstücksgleiche Rechte erworben:
- Dienstbarkeiten bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- Reallast:
- sonstige Sicherung:

Maßnahmenträger (Name, Anschrift):
(falls nicht Eigentümer)

Art der Nutzungsberechtigung:

Ausgangszustand und Entwicklungsziele

Ausgangszustand (Mehrfachnennung möglich):

- Acker extensiv
- Acker intensiv
- Bäume, Feldgehölze, Gebüsche
- Brachfläche
- Extremstandort, Zwergstrauchheide, Rohbodenstandort
- Fließgewässer
- Grünland-extensiv, feucht, nass
- Grünland-extensiv, mager, trocken
- Grünland intensiv
- Kraut- u. Staudenflur
- Moore / Feuchtgebiete
- stark veränderte, gestörte Standorte
- Stillgewässer
- Streuobstbestand
- Streuwiese
- Sukzessionsfläche
- Ufer-/Verlandungsbereiche
- Wälder
- Weinberg
- Biotop mit zool. Bedeutung besonders für:
- sonstiger Lebensraumtyp:

Bemerkungen:

Entwicklungsziele (Mehrfachnennung möglich):

- Acker extensiv
- Bäume, Feldgehölze, Gebüsche
- Brachfläche
- Extremstandort, Zwergstrauchheide, Rohbodenstandort
- Fliessgewässer
- Grünland-extensiv, feucht, nass
- Grünland-extensiv, mager, trocken
- Kraut- u. Staudenflur
- Moore / Feuchtgebiete
- Stillgewässer
- Streuobstbestand
- Streuwiese
- Sukzessionsfläche
- Ufer-/Verlandungsbereiche
- Wälder
- Weinberg

- Biotop mit zool. Bedeutung besonders für:
- sonstige Entwicklungsziele:

Bemerkungen:

Gestaltung & Pflege

Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich:

- Ja Nein nicht bekannt / erledigt

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Umbau des Fichtenbestands zu buchtigem Strauchmantel mit einzelnen Biotopbäumen durch Entnahme der vorhandenen Fichten;
punktuelles Einbringen von Strukturelementen wie Wurzelstöcke, Steinhäufen, Reisighaufen.

Waldumbau zu Laubmischwald mit Tanne gemäß Empfehlungen der Forstverwaltung (siehe Maßnahmenplan)

Pflegemaßnahmen erforderlich:

- Ja, im Abstand von: jährlich Nein

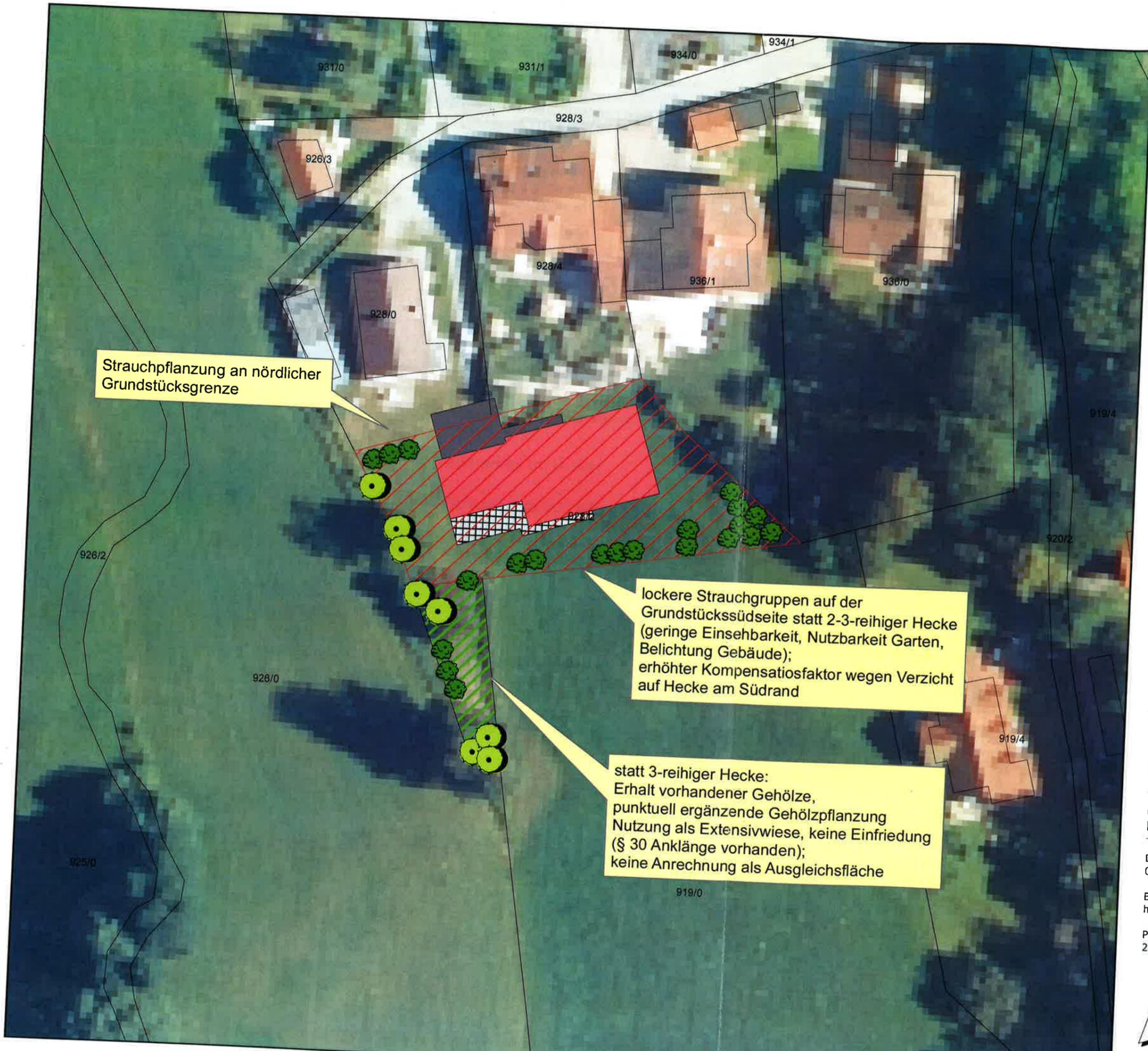
Art der Pflegemaßnahmen (Mehrfachnennungen möglich):	Pflegetermine:		
	nicht vor: (TT.MM)	nicht nach: (TT.MM)	im Zeitraum:
<input type="checkbox"/> Absperrungen beseitigen			
<input type="checkbox"/> Absperrungen errichten			
<input type="checkbox"/> Anpflanzung			
<input type="checkbox"/> Beseitigung von Ablagerungen			
<input type="checkbox"/> Beweidung			
<input type="checkbox"/> Entfernen von Gehölzaufwuchs			
<input type="checkbox"/> Gewässerrenaturierung, -pflege			
<input type="checkbox"/> Kopfbaumschnitt			
<input checked="" type="checkbox"/> Mahd			im August/ September
<input checked="" type="checkbox"/> Mähgut entfernen			im August/ September
<input type="checkbox"/> Nachpflanzung			
<input type="checkbox"/> sonstige Gehölzpflege			
<input type="checkbox"/> Sukzession (= keine Pflege)			
<input checked="" type="checkbox"/> Waldumbau, -pflege			2 Pflege- und Verjüngungseingriffe pro Jahrzehnt
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme: rotierender Brachestreifen je Mähgang auf 10% der Mähfläche			im August/ September
<input type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme:			
Bemerkungen:			

Anlagen (Mehrfachnennung möglich)
<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsplan <input checked="" type="checkbox"/> Maßnahmenplan <input checked="" type="checkbox"/> Lageplan

Zusätzliche Angaben bitte mit gesondertem Beiblatt anfügen!

Antragsteller (Name, Anschrift):	Seitz Siegbert, Weidenstraße 1, 94469 Deggendorf
Tel.Nr.:	0491704141036
E-Mail:	siegbert@seitzundseitz.d
Datum:	
 Unterschrift

Für weitere Fragen steht das LfU, Dienststelle Hof, unter den Telefonnummern 09281/1800-4678 und -4677 gerne zur Verfügung.



Strauchpflanzung an nördlicher Grundstücksgrenze

lockere Strauchgruppen auf der Grundstückssüdseite statt 2-3-reihiger Hecke (geringe Einsehbarkeit, Nutzbarkeit Garten, Belichtung Gebäude); erhöhter Kompensationsfaktor wegen Verzicht auf Hecke am Südrand

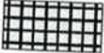
statt 3-reihiger Hecke: Erhalt vorhandener Gehölze, punktuell ergänzende Gehölzpflanzung Nutzung als Extensivwiese, keine Einfriedung (§ 30 Anklänge vorhanden); keine Anrechnung als Ausgleichsfläche

Erläuterung Planzeichen

Geplante grünordnerische Maßnahmen

-  Pflanzung standortheimischer Sträucher
-  Entwicklung als Extensivwiese
-  vorhandene Gehölze erhalten

Geplante bauliche Maßnahmen

-  Einfahrt
-  Gebäude
-  Terrasse

Eingriffsbilanzierung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= 998 m²)

Bilanzierung:
 Bemessungsfläche x 0,55
 = Kompensationsbedarf auf externer Fläche
 = 549 m²

Projekt:
 Deckblatt 1 zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Neuwühh Nr. 1", Gemeinde Grafing

Planinhalt:
 Bilanzierungs- und Änderungskonzept

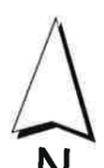
Datum:
 09.06.2020

Planung:

Bearbeitung:
 halser

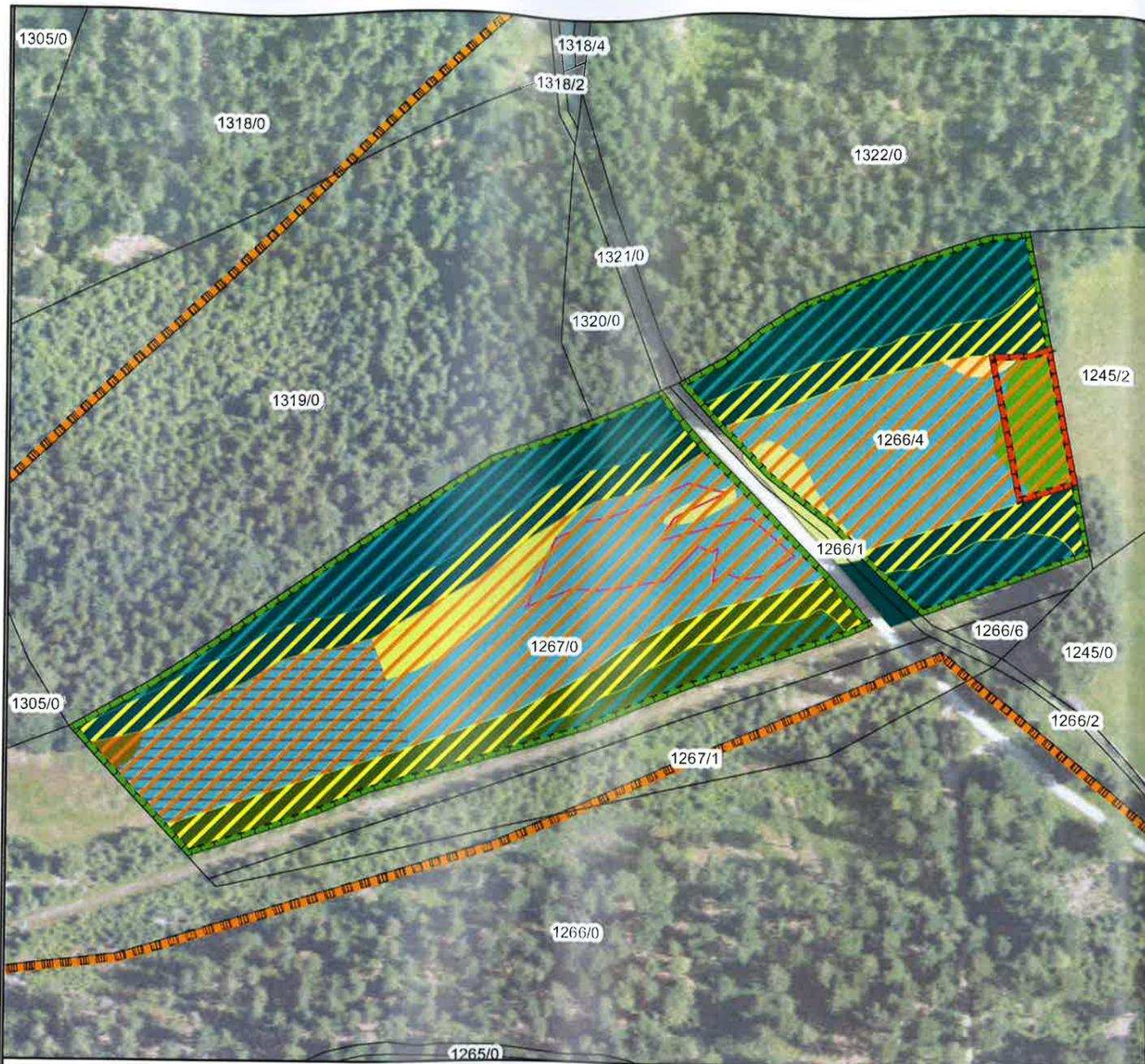
Plannummer:
 2832_Bilanzierung4

Team Umwelt Landschaft **G+S**



1:500

fritz halser und christine pronold
 dipl. Ing., landschaftsarchitekten
 am stadtpark 8
 94469 deggen Dorf
 fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



Maßnahmen des Waldumbaus

2 Pflege- und Verjüngungseingriffe pro Jahrzehnt;
Die Eingriffsstärke sollte mind. den Zuwachs abschöpfen und zwischen 70 und 80 fm/Jahrzehnt und Hektar liegen:

- Stetige, maßvolle aber konsequente Umlichtung aller Tannen und mitherrschender Tannen und Begünstigung von sporadisch vorhandenen Tannen- Unter- und Zwischenstandes durch Entnahme von mitherrschenden Fichten und einzelnen herrschenden Fichten. Konsequente Förderung vorhandenen, lebensfähigen Laubholzes.

- Schaffung von wenigen Femelstellen durch gezielte Entnahme von herrschenden und mitherrschenden Fichten in fichtenreichen, geschlosseneren Bestandesteilen zur Erbringung eines Buchen-Unter- bzw. Voranbaus und Nutzung der lichtereren Bestandesinnenzone zum Waldrand (nach Waldrandpflege) zum Voranbau von Buchen (Voranbau auf ca. 10% der Voranbaufläche). Ziel ist mindestens die Etablierung eines Buchen Unterstandes.

- Am Waldrandbereich: Kräftige Umlichtung des hauptständigen, insbesondere auch schlecht geformten Laubholzes zur Erhöhung des Anteils von sich großkronig entwickelnden Biotopbäumen (unter Berücksichtigung der Notwendigkeiten der Verkehrssicherung), dadurch auch Förderung der Laubholznaturverjüngung.

- Am Waldrandbereich: Ausformung von einzelnen vitalen, zur Freifläche hin bereits tiefbeasteten Fichten/Tannen am Waldrand durch konsequente Umlichtung auch zum Bestandsinneren hin.

Planzeichen Maßnahmen

 jährliche Mahd im August / September mit Abtransport des Mähguts; als Rückzugsbereich ist je Mähgang ein rotierender Brachestreifen von 10% zu belassen; keine Düngung, kein Pestizideinsatz; alternativ Pflege durch Beweidung auf Grundlage eines Beweidungskonzeptes. Entwicklungsziel: Artenreicher Borstgrasrasen (G332/13-1WP) Anrechnungsfaktor nach Bauleitplanung: 0,5

 Waldumbau zu Laubmischwald mit Tanne gemäß den Empfehlungen der Forstverwaltung (s. Planeinschrieb). Entwicklungsziel: Krautreicher Buchen-Fichten-Tannenwald (N322/12WP) Anrechnungsfaktor nach Bauleitplanung: 1,0

 Umbau des Fichtenbestands zu buchtigem Strauchmantel mit einzelnen Biotopbäumen durch Entnahme der vorhandenen Fichten punktuellen Einbringen von Strukturelementen wie Wurzelstöcke, Steinhäufen, Reisighäufen. Entwicklungsziel: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12/10WP) Anrechnungsfaktor nach Bauleitplanung: 1,5

Sonstige Planzeichen

 Bilanzierungsfläche Ökokonto

 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Abbuchung

 Abbuchungsfläche für Deckblatt 1 zur Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Neuwöhn Nr. 1, Gemeinde Grafling (Projektnr. 2832) Größe: 1.098 m²

Planzeichen Bestand

 Komplex aus Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen (u.a. Vorkommen von Keulen-Bärlapp, Salbei-Gamander); gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG) (G331/10WP)

 Komplex aus artenarmen Zwergstrauchheiden (Z11/10 WP) und Borstgrasrasen (gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG) (G331/10WP)

 Magerwiese mit bestandsbildend Drahtschmiele (G213-GE00BK/ 9WP)

 blütenarme, gräserdominierte Rot-Schwengel/Rot-Straußgraswiese mit großflächigen Dominanzbeständen von Heidelbeere (G213-GE00BK/9WP)

 ruderalisierte Gras-/Krautflur mit expansiv Brombeere, Lupine (K11/4WP)

 Altgrasflur auf wechselfeuchtem Standort, Ruderalisierungstendenz (K122/6WP)

 Adlerfarnflur (K11/4WP)

 Fichtenforst (N722/7WP)

 Fichtenforst mit vereinzelt Laubgehölzen (N722/7WP)

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung "Neuwöhn Nr. 1" der Gemeinde Grafling.

Projekt:
Deckblatt 1 zur Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung "Neuwöhn Nr. 1", Gemeinde Grafling

Planinhalt:
Zuordnung des vorhabensbedingten Ausgleichs auf das private Ökokonto Fl.nr. 1266/4, Gemarkung Achslach

Datum:
09.06.2020

Planung:

Bearbeitung:
halsler

Plannummer:
2272_Bauleitplan
Abbuch_2832

Team
Umwelt
Landschaft
G+S

Trina Halsler und christine pronold
dip.ling., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:2.000

Festsetzungen durch Text

weiterhin geltende textliche Festsetzungen der Satzung vom 03.03.2017

1.1 max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude.

1.2 Traufseitige Wandhöhen:
talseitig max. 7 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante).

1.3 Geländeänderungen:
Im Bereich der Hanglage sind zur Anpassung des Gebäudes Abgrabungen von 2,0 m und Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig, Stützmauer aus Naturstein sind bis 70 cm zulässig.

1.4 Einfriedung:
Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlaten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel und Gartenmauern sind unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

1.5 Dachform: Satteldach.

1.6 Pflanzvorgaben für festgesetzte 2-3 reihige Hecke
2 bzw. 3-reihige freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen und 20% Heisteranteil zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen zueinander beträgt 1,2 m, die Gehölze sind versetzt zueinander zu pflanzen, Breite der Gesamthecke: mind. 3,2 m bzw. 4,4 m.

Pflanzauswahl:

Sträucher für freiwachsende Hecke: Str: 2xv, 60-100 cm,
- Cornus sanguinea, - Crataegus monogyna, - Viburnum lantana,
- Corylus avellana, - Euonymus europeaeus, - Rosa canina,
- Ligustrum vulgare, - Lonicera xylosteum, - Rhamnus catharticus, - Prunus padus, - Prunus spinosa, - Sambucus nigra
Gehölze 2. Ordnung: h, 2xv, 150- 200 cm,
- Acer campestre, - Alnus glutinosa, - Carpinus betulus,
- Prunus avium, - Salix- Arten, - Sorbus aucuparia.

Die freiwachsenden Hecken sind vom Grundstücksbesitzer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude anzulegen.

Die freiwachsenden Hecken sind wie folgt auszuführen:

Bauparzellen 1 (Nordost):

90% der östlichen Grundstücksgrenze, 50% der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

textliche Festsetzungen für den Deckblattbereich

2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Eingriffskompensation erfolgt außerhalb des Gemeindegebietes von Grafing durch Abbuchung von einem privaten Ökokonto entsprechend dem beigefügten Plan "Zuordnung des vorhabensbedingten Ausgleichs auf das private Ökokonto Fl.nr. 1266/4, Gemarkung Achslach".

Alle erforderlichen Regelungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert.

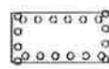
2.2 Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Die festgesetzte Bepflanzung, Lage und Anteil versiegelter Flächen und die Geländegestaltung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags darzustellen.

2.3 Dachform: Satteldach oder Pultdach.

Festsetzungen durch Planzeichen

weiterhin geltende planliche Festsetzungen der Satzung vom 03.03.2017

 Ortsrandeingrünung 2-3 reihige Hecke

 Gehölz zu erhalten

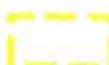
planliche Festsetzungen für den Deckblattbereich

 Private Grünfläche
Entwicklung als Extensivwiese, bauliche Anlagen sind nicht zulässig; Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr zwischen Mitte Juni (15.06.) und Mitte September, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmäher

 Laubbaum zu erhalten

 Pflanzung standortheimischer Sträucher

weitere Planzeichen

 Geltungsbereich der Einbeziehungs-satzung vom 03.03.2017

 Geltungsbereich Deckblatt 1

 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum

 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss: 28.01.2020

Frühzeitige Beteiligung
Träger öffentlicher Belange: 11.02.2020 - 19.03.2020

Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 14.04.2020 - 14.05.2020

Abwägungsbeschluss: 09.06.2020

Satzungsbeschluss: 09.06.2020

Bekanntmachung: 15.6.2020

Gemeinde Grafing, den


Anton Stettmer, 1. Bürgermeister



Projekt:
Deckblatt 1 zur Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung "Neuwöhn Nr. 1", Gemeinde Grafing

Planinhalt:
Deckblatt 1 zur Einbeziehungsatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum:
09.06.2020

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2832_planung5



fritz halser und christine pronold
dipl. Ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggen Dorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

