

Hajek Architekten GbR  
 Inhaber  
**Dr.-Ing. Stefan Hajek**  
 Architekt – Stadtplaner  
 Dipl.Ing. Univ. – MA (AA London)  
 Tannenstraße 2  
 83536 Gars – Haiden

Telefon 08073 – 575  
 Telefax 08073 – 3713

18.12.2013

## Anhang: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### 1. Umgriff

#### Ergänzungssatzung Mittergars - Steinberg

#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

##### 1. Eingriffsflächen + Kategorie ursprüngl. Bestand

Sig.	Bezeichnung	Kat.	Fläche
	Eingriffsfl. Albest. = Grünland	I-oben	3.100m²
	Eingriffsfl. neu "Grünland"	I-oben	6.590m²
	Eingriffsfl. neu "Feidgehölz"	II-oben	475m²



2. **Vorgehensweise**

Mit dem Bebauungsplan entsteht eine Mehrung des Baurechts.

Die Ausgleichsflächenermittlung erfolgt deshalb zweifach:

- einmal fiktiv für den Bestand
- einmal für die Neuplanung

Auszugleichen ist die resultierende Differenz.

3. **Bewertung der Eingriffsschwere Bestand**

Gesamteingriffsfläche 3.100 m<sup>2</sup>

versiegelte Flächen 420 m<sup>2</sup> = 13,55%

Unter 50% Versiegelung ist der Eingriff Typ B zuzuordnen

4. **Kompensationsfaktoren Bestand**

- Die Faktorenspanne für Kat. I, Typ B liegt zwischen 0,2-0,5

5. **Gewählter Kompensationsfaktor - Bestand**

Vermeidungsmaßnahmen wie Pflanzgebote oder Verwendung wasserdurchlässiger Beläge rechtfertigen die Reduzierung des Kompensationsfaktors.

Es wird eine Reduzierung von 0,15 angesetzt.

Begründung Ausgleichsfaktor	Faktorenansatz entsprechend Leitfaden	gewählter Faktor
hofnahe Wiesenfläche Kat. I - oben	0,50	0,35

6. **Ausgleichsflächenermittlung Bestand**

Bereich	Kat.	Fläche m <sup>2</sup>	Faktor	notwend. Ausgl.fl. m <sup>2</sup>
hofnahe Wiesen	I - oben	3.100	0,35	<b>1.085</b>

7. **Bewertung der Eingriffsschwere Planung**

Gesamteingriffsfläche

6.590 m<sup>2</sup>

versiegelte Fläche mit Zugängen + Terrassen 1.100 m<sup>2</sup> = 16,7%

Unter 50% Versiegelung ist der Eingriff Typ B zuzuordnen

8. **Kompensationsfaktoren – Planung**

- Die Faktorenspanne für Kat. I, Typ B liegt zwischen 0,2 – 0,5
- Die Faktorenspanne für Kat. II, Typ B liegt zwischen 0,5 – 0,8

9. **Gewählter Kompensationsfaktor – Planung**

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen wird eine Reduzierung von 0,20 angesetzt.

Begründung Ausgleichsfaktor	Faktorenansatz entsprechend Leitfaden	gewählter Faktor
hofnahe Wiesenfläche Kat. I – oben	0,50	0,30
Feldgehölz Kat. II – oben	0,80	0,60

## 10. Ausgleichsflächenermittlung – Planung

Bereich	Kat.	Fläche m²	Faktor	notwend. Ausgl.fl. m²
Hofnahe Wiesen	I – oben	6.590	0,30	1.962
Feldgehölz	II - oben	475	0,60	285
Ausgleichsbedarf Planung				2.247
abzüglich Ausgleichsbedarf Bestand aus Punkt 6				- 1.085
<b>Tatsächlicher Ausgleichsbedarf</b>				<b>1.162</b>
+ Entfernung von 3 Großbäumen (Stammdurchmesser größer 70 cm) je 50 m²				150
Parzelle 1: Zeder 90 cm, Fichte 70 cm, Parzelle 2: Eiche 70 cm, Folgende Kleinbäume (Stammdurchmesser kleiner 70 cm) werden entfernt. Parzelle 1: 2 Fichten (60 cm), 3 Birken (40-60 cm), Buche (2stämmig) 40 cm Parzelle 2: Birne (40 cm), Ahorn (45 cm), Esche (25 cm) Insgesamt 100 m² Ersatz				100
<b>Gesamt</b>				<b>1.412</b>

Im Geltungsbereich stehen ca. 1.590 m<sup>2</sup> zur Verfügung.  
Damit kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

## 11. Ausgleichsfläche

Bezeichnung	Erläuterung	Fläche
Flurnummer	Teilfläche von Fl. Nr. 24	
Gemarkung	Mittergars	
Flächenanteil	1.590 m <sup>2</sup>	
Nutzung und Zustand bisher	3-4 schüriges Wirtschaftsgründland	
Ziel	Artenreiche extensiv genutzte Streuobstwiese	
Maßnahmen	Pflanzung von mind. 10 Obstbaum – Hochstämmen. Es sind regionaltypische Sorten (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Die Fläche wird abgepflockt.	
Pflege	2 Schnitte / Jahr 1. Schnitt ab dem 15.06. und 2. Schnitt ab dem 01.09. Schnittgut ist zu entfernen. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.	
Aufwertung	von I – oben nach II – oben = Faktor 1,00	
<b>Anrechenbare Ausgleichsfläche</b>	<b>1.590 m<sup>2</sup> x 1,00</b>	<b>1.590</b>

Gars-Haiden, den ..... Gars am Inn, den 14. 01. 2014

**Dr.-Ing. Stefan Hajek**

Architekt – Stadtplaner

Gars-Haiden

Entwurfsverfasser

**Norbert Strahlechner**

vorherthalmede

### 1. Bürgermeister