

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. Eingriffsfächen + Kategorie ursprüngl. Bestand

Sig.	Bezeichnung	Kat.	Fläche
■	Eingriffsf. Albest. = Grünland	I-oben	3.100m ²
■	Eingriffsf. neu "Grünland"	I-oben	6.590m ²
■	Eingriffsf. neu "Feldgehölz"	II-oben	475m ²



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 ²
versiegelte Flächen	420 m ² = 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	Faktorensatz entsprechend Leitfaden	gewählter Faktor
hofnahe Wiesenfläche Kat. I - oben	0,50	0,35

6. Ausgleichsflächenermittlung Bestand

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

7. Bewertung der Eingriffsschwere Planung

Gesamteingriffsfläche	6.590 m ²
versiegelte Fläche mit Zugängen + Terrassen	1.100 m ² = 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	Faktorensatz 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 m ²	Faktor	notwend. Ausgl.fl. m ²
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
Tatsächlicher Ausgleichsbedarf				1.162
+ Entfernung von 3 Großbäumen (Stammdurchmesser größer 70 cm) je 50 m ² 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 m ² Ersatz				150
Gesamt				1.412

Im Geltungsbereich stehen ca. 1.590 m² 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 ²	
Nutzung und Zustand bisher	3-4 schüriges Wirtschaftsgrünland	
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	
Anrechenbare Ausgleichsfläche	1.590 m² x 1,00	1.590

Gars-Haiden, den Gars am Inn, den 14.01.2014



Norbert Strahllechner
Norbert Strahllechner

1. Bürgermeister