

Bebauungsplan „Ahornöd“

Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB durch das Deckblatt Nr. 3

Der Stadtrat hat am 21.02.2005 beschlossen, für das Gebiet „Ahornöd“ den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Gegenstand der Änderung bzw. Ergänzung sind folgende Festsetzungen:

Ergänzung zur Festsetzung 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

(3. Absatz wird ergänzt)

Die Oberkante des Erdgeschoss-, bei Parzelle 29 a des Untergeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände an der Erschließungsseite des Hauses liegen.

Ergänzung zur Festsetzung 29.3.1 Dachform

Bei untergeordneten Dachaufbauten des Hauptgebäudes (z.B. Gaupen und Dachhäuschen) werden Tonnendächer zugelassen.

Ergänzung zur Festsetzung 29.3.3 Eindeckung

(1. Satz wird ersetzt)

Zulässig sind rote, anthrazitfarbene oder graue Ziegel.

Festsetzung 20.1.4 Schutzmaßnahmen

Während der Baumaßnahmen sind sämtliche angrenzenden Gehölzbestände von Baumaterial, Abfall und Baumaschinen durch wirksame Absperrmaßnahmen freizuhalten.

Festsetzung 20.1.5 Ausgleichsflächen

Für die Beseitigung einer Hecke und eines Magerrasens auf Flurstück 19/18 wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.740 m² auf Flurnummer 64, Gmk. Ahornöd festgesetzt. Vorgesehen wird eine 3-5 reihige Hecke gemäß Pflanzlisten 10.1 (ohne Nadelbäume) und 10.2 (s. Hinweise Bplan). Die Hecke ist unterschiedlich breit und mit Lücken auszubilden. Zur Südgrenze ist ein 3 m breiter, magerer Saum zu entwickeln, der jährlich im Herbst gemäht wird. Eine Einzäunung der Hecke gegen Wildverbiss ist zu empfehlen.

Hinweis

Wegen der nicht digitalen Plangrundlage des Bebauungsplanes kann es zu Verzerrungen in der Plandarstellung kommen. Daher sind die Hecken und bestehenden Grundstücksgrenzen bei der Aufparzellierung genau einzumessen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss vom	21.02.2005
Fachstellenbeteiligung	19.03.2007
Bürgerbeteiligung durch Auslegung vom	07.03.2007 – 10.04.2007
Satzungsbeschluss	23.04.2007

Die Bebauungsplanänderung „Ahornöd“ durch das Deckblatt Nr. 3 wurde am 25.05.2007 ortsüblich durch PNP und Anschlag bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan „Ahornöd“ mit den Änderungen kann ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Freyung eingesehen werden.

Freyung, den 12.06.2007



Peter Kaspar, 1. Bürgermeister

Stadt Freyung	
Bebauungsplan „Ahornöd“ Änderung durch Deckblatt Nr. 3	
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 28.2.2007	
Auftragnehmer: Landschaft + Plan • Passau Am Burgberg 17, 94127 Neuburg/Inn Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54	

Bebauungsplan Ahornöd

Änderung durch Deckblatt Nr. 3

Freyling, den 12. Juni 2007

Peter Kaspar
1. Bürgermeister



— — Geltungsbereich der Änderung

■ ■ Geltungsbereich Bebauungsplan



Stadt Freyung

3. Änderung Bebauungsplan „Ahornöd“

Begründung

28.2.2007

Auftraggeber:

Stadt Freyung
Rathausplatz 1
94078 Freyung
Tel. 08551/588-0

Auftragnehmer:

Landschaft + Plan • Passau
Landschaftsarchitekt Thomas Herrmann

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1 Ziel und Zweck der Planänderung

Die Stadt Freyung besitzt aktuell stadtnah keine einzige freie Bauparzelle mehr. Die Nachfrage nach solchen Grundstücken ist sehr hoch. Um 3 konkreten Bauanfragen nachzukommen, soll der Bplan Ahornöd mit insgesamt 4 Bauparzellen nachverdichtet werden. Da die zulässige Grundfläche des gesamten Bebauungsplanes bei einer GRZ von 0,4 auch mit Ausweisung der 4 Bauparzellen weniger als 2 ha beträgt, soll das Planungsvorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13a („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2a ist demnach nicht erforderlich.

Mit der 3. Planänderung des Bebauungsplans „Ahornöd“ soll auf den Grundstücken Flur Nr. 19/18 und 19/28, Gmkg. Ahornöd, für 4 Bauparzellen Baurecht geschaffen werden. Das Grundstück 19/18 ist von einer als Biotop kartierten Baumhecke bestanden, die für das Vorhaben beseitigt werden soll. Hierfür wird Ausgleich geschaffen, obwohl der Eingriff nach § 13a BauGB nicht mehr ausgleichspflichtig ist.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Bereich der Änderung nachrichtlich angepasst werden.

2 Änderungsbeschluss

Am 21.02.2005 wurde vom Stadtrat Freyung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ahornöd“ beschlossen.

B Geltungsbereich/Lage

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 19/18 und 19/28, Gemarkung Ahornöd.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Teilfläche Flurstück 19/18

im Norden durch	den in der Natur auf dem Grundstück in Ost-West-Richtung querenden Fußweg
im Süden durch	Fl.Nr. 19/31 (Nordwaldstraße)
im Osten durch	das Biotop Nr.46 (Feldgehölz)
im Westen durch	das Biotop Nr.47 (Feldgehölz)

Teilfläche Flurstück 19/28

im Norden durch	Fl.Nr. 19/26, Teilfläche 19/28, 19/27
im Süden durch	Fl.Nr. 201/1 (Weg)
im Osten durch	Fl.Nr. 19/40
im Westen durch	Fl.Nr. 21

C Geplante bauliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,45.

Mit zwei geplanten Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen sollen die Gestaltungsmöglichkeiten bei den untergeordneten Dachaufbauten des Hauptgebäudes und bei der Farbwahl der Dachziegel erhöht werden. Zulässig für untergeordnete Dachaufbauten sind nun auch Tonnendächer, bei den Dachziegeln zusätzlich anthrazitfarbene oder graue.

Da bei Bauparzelle 29a ein Untergeschoss geplant wird, bezieht sich die maximale Höhe der Oberkante des Fußbodens auf das Untergeschoss.

Es gelten ansonsten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

D Angaben zur Erschließung

1 Verkehrserschließung

Parzelle 29a wird von der Nordwaldstraße aus, die übrigen Bauparzellen werden über die stadteigene Zufahrt, die von der Dorfstraße in Ahornöd abzweigt und bis zum Schotterweg Fl.Nr. 201/1 führt, erschlossen. Der zur Zeit ca. 3,00 m breite Schotterweg wird auf einer Breite von 3,50 m bis einschließlich Bauparzelle 14a ausgebaut. Zur Bauparzelle 13b wird ein Stichweg angelegt, der gleichzeitig die zu verlegende Fußwegeverbindung zur Nordwaldstraße aufnehmen soll.

Der Mündungsbereich des Stiches wird als ausreichend große Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr ausgebaut.

2 Wasserver- und -entsorgung

Die ausreichende Versorgung der Baugrundstücke mit Trinkwasser ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt sichergestellt. Die Baugrundstücke werden an die Kanalisation angeschlossen. Im Feldweg an der Südgrenze der Parzellen 13b und 14a verläuft bereits ein Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem.

3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Energieversorgung E.ON AG getragen. Eine ausreichende Versorgung ist gesichert.

E Grünordnungsplan

1 Planungsrelevante Vorgaben

1.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Freyung-Grafenau (1999)

Die Hecken und Feldgehölze im Siedlungsbereich von Ahornöd werden im ABSP als *lokal bedeutsam* bewertet. Als Ziel wird die Erhaltung genannt.

1.2 Landschaftsplan Stadt Freyung.

Der betroffene Planungsausschnitt wurde als Heckenlandschaft mit besonderen ökologischen Funktionen (Pflanzen, Tierwelt, Vernetzung) eingestuft. Als Ziele sind Erhalt und Pflege formuliert.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

2.1 Nutzung, Vegetation und Flora

Grünländer, Säume

Die Freiflächen der geplanten Bauparzellen werden als Grünland unterschiedlicher Nutzungsdensität bewirtschaftet.

Das Grünland auf **Parzelle 29a** westlich der Hecke ist als artenärmere Goldhaferwiese anzusprechen. Sie weist Bärenklau, Goldhafer, Erdbeere, Flockenblume, Glatthafer, Rotschwengel, Gemeinen Frauenmantel, Wiesenampfer, Scharfen Hahnenfuß, Spitzwegerich, Rotklee und vereinzelt auch Brennessel auf. Nördlich schließt sich hier ein Brachgrundstück mit Pappelaufwuchs an, das durch einen geschotterten, mit Gras bewachsenen Weg vom Flurstück getrennt wird. Westlich

der Hecke ist ein ähnlicher Bestand vorhanden, der jedoch nach Süden ausmagert. Hier mit Johanniskraut, Rotschwengel, Wald-Ehrenpreis, Kleinem Habichtskraut und einzelnen Pappelsämlingen.

Die 2,0-2,50 m hohe, südexponierte Böschung zur Nordwaldstraße weist einen magerrasenähnlichen Saum mit Straußgras, Veilchen, Himbeere, Johanniskraut, Kleinem Ampfer, Knäulgras, etwas Glatthafer, Spitzwegerich, Rotklee, Rotschwengel, Gemeinem Ferkelkraut, Wald-Ehrenpreis und Heide-Nelke (landkreisbedeutsam) auf. Nach Osten flacht die Böschung auf ca. 0,5 m ab.

Parzellen 13 a, 13b: Die Goldhaferwiese westlich des vorhandenen Fußweges ist deutlich kräuterreicher. Die Artengarnitur beinhaltet zusätzlich Straußgras und Flaumhafer. Östlich des Weges und auf **Parzelle 14a** wird die Nutzung deutlich intensiver, die Grünländer sind artenärmer.

Gehölze

Angrenzend oder im Änderungsbereich stocken mehrere alte Baumhecken. Es handelt sich um eichenreiche (Stieleiche) Bestände, die von unterschiedlichen Laubbäumen- und sträuchern begleitet werden.

Die zu beseitigende Hecke auf Parzelle 29a stockt auf einem ca. 5 m breiten Lesesteinwall und besitzt eine Traufbreite von ca. 14 m. Neben kräftigen Stieleichen (St-D ca. 45 cm) ist hier Esche dominant, daneben Hainbuche, Eschen- und Eichensämlinge. Die Krautschicht besteht fast durchgehend aus Heidelbeere, randlich auch Himbeere.

Die Hecke zwischen Parzelle 13b und 14a, ebenfalls auf einem 5 m breiten Steinwall stockend, bleibt erhalten. Ihr Trauf ist ca. 13 m breit. Sie besteht überwiegend aus Eichen mit einem StD zwischen 15-40 cm, weiterhin wachsen Rosen, Kirschensämlinge, Haseln, Ebereschen, Birken und Heidelbeere. Direkt südlich des Erschließungsweges stockt ebenfalls eine Hecke auf der Böschung, die durch den Ausbau des Weges nicht berührt wird.

2.2 Tiere

Angaben zu Tiervorkommen sind nicht im Kataster der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verzeichnet.

Während der Geländebegehung wurden in der mageren Straßenböschung an der Nordwaldstraße die in Bayern gefährdete Feldgrille beobachtet. Die Böschung ist auch Lebensraum anderer Heuschrecken.

Die Grünländer besitzen Bedeutung als Ergänzungslebensraum zur Nahrungssuche v.a. für in den Hecken brütenden Vögel und als Lebensraum für Insekten (je nach Blütenanteil).

Da die Hecken auch ältere Bäume aufweisen, sind sie von hohem faunistischen Wert. Den Gehölzen kommt Bedeutung als lokaler Rückzugs- und Lebensraum, v.a. Vögel, Kleinsäuger, Insekten

und potenziell wärmeliebende Reptilien zu. Von Bedeutung ist dabei auch die engmaschige Vernetzung, die durch den mittlerweile herangewachsenen Gehölzbestand in den Gärten unterstützt wird. Hier bestehen v.a. für Vögel enge Wechselbeziehungen zu den benachbarten Laubgehölzen im Bebauungsplangebiet selbst als auch nach Westen in die offene Landschaft.

2.3 Naturschutzfachliche Bewertung

Insgesamt kommt den Baumhecken und dem mageren, artenreichen Grünland bzw. dem magerrasenähnlichen Saum auf der Böschung eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Die übrigen Wiesenbestände sind eher von geringerer Bedeutung.

2.4 Schutzgebiete- und objekte

Die Feldgehölze und Hecken im Siedlungsgebiet wurden in der amtlichen Biotopkartierung Bayerns (1989) mit den Nrn. 45-55 erfasst. Da die Gehölzbestände im Innenbereich liegen, sind sie nicht nach Art. 13e BayNatSchG (freie Flur) geschützt. Der magerrasenähnliche Saum ist nach Art. 13 d BayNatSchG geschützt.

2.5 Wasser

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Quellen und Fließgewässer.

2.6 Boden

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Vom Bodentyp her handelt es sich um Braunerde aus gering bis mäßig steinig-grusigen, lehmig-sandigen Verwitterungssubstraten von Graniten. Der Boden unter dem Grünland ist durch landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung und Befahren überprägt. Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

2.7 Klima

Die lokale Klimasituation wird durch die südexponierte Lage des Gebietes mit hoher Sonneneinstrahlung bestimmt. Die hohen Hecken sorgen durch Windschutz und Verschattung für ein ausgeglichenes Kleinklima in ihrer Umgebung und sind daher als kleinklimatisch bedeutsame Strukturen einzustufen.

Die Bauparzellen selbst weisen keine bedeutsame Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum auf.

2.8 Landschaftsbild und Erholung

Der betroffene Siedlungsausschnitt in mittel geneigter Hanglage wird durch eine kleinräumige Verzahnung von Freiflächen, Baumhecken und gut eingewachsenen Einfamilienhäusern geprägt. Dadurch weist das Baugebiet Ahornöd eine hohe Wohnqualität und eine gute Einbindung in die Landschaft auf. Die beschriebenen Hecken kammern das Gebiet und bilden die dazugehörigen Raumkanten. Von Bedeutung für die Naherholung ist auch der schmale Fußweg, der die Nordwaldstraße mit dem Ortskern von Ahornöd verbindet.

Empfindlichkeiten in Bezug auf Veränderungen des vertrauten Landschaftsbildes bestehen gegenüber einer Veränderung der Oberflächengestalt des Geländes durch Terrassierung sowie Reduzierung der prägnanten Kleinstrukturen.

3 Eingriffsregelung

Für Bebauungsplanänderungen nach § 13a, also Plänen, die der Nachverdichtung dienen, ist ein Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im vorliegenden Fall nur für den nach Art. 13d geschützten Magerrasen auf der Böschung zu leisten. Da der hohe Wert der Hecke auf Parzelle 29 a im Verfahren Berücksichtigung finden soll, leistet die Stadt Freyung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ausgleich auf der stadteigenen Fläche Flur Nr. 64, Gmkg. Ahornöd.

3.1 Bilanzierung

Nachfolgende Tabelle zeigt den Ausgleichsflächenbedarf:

Nutzung/Bestand	Bedeutung des überbauten Gebietes für Natur und Landschaft	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Magerrasen	hoch	ca. 60	1	60
Baumhecke	hoch	ca. 560	3	1.680
Gesamt				1.740

3.2 Maßnahmen

Vermeidungs-/Schutz-/Minderungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegt. Dies betrifft beispielsweise die Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien.

Zusätzlich ist als Minderungsmaßnahme vorgesehen, die Lesesteine und den Gehölzschnitt der zu beseitigenden Hecke an die Nordgrenze der Parzelle 29a zu verbringen, damit zumindest das faunistische und floristische Potential erhalten wird. Im Laufe der Jahre kann sich hier wieder eine hochwertige Struktur entwickeln.

Weiterhin sind während der Bauphase sämtliche Gehölzbestände von Baumaterial, Abfall und Baumaschinen durch wirksame Absperrmaßnahmen freizuhalten.

Ausgleichsmaßnahme extern Anlage einer drei- bis fünfreihigen Laubhecke mit magerem, südexponierten Saum Teilfläche der Flur Nr. 64, Gemarkung Ahornöd auf 1.740 m²

Durch Pflanzung einer breiten 3-5 reihigen Laubhecke mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Nordosten des Wohngebietes soll Lebensraum für typische heckenbewohnende Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Zur Erhöhung der Randlänge ist die Hecke in mehreren Abschnitten zu pflanzen und unterschiedlich breit auszubilden. Eine Zäunung gegen Wildverbiss ist zu empfehlen.

Nach Süden muss ein mindestens 3 m breiter Saum von der Bepflanzung ausgenommen werden (auch wegen des gesetzlichen Grenzabstandes), der sich zu einem artenreichen südexponierten, hochwertigen Wiesensaum entwickeln soll. Dieser ist 1x/Jahr im Herbst zu mähen.

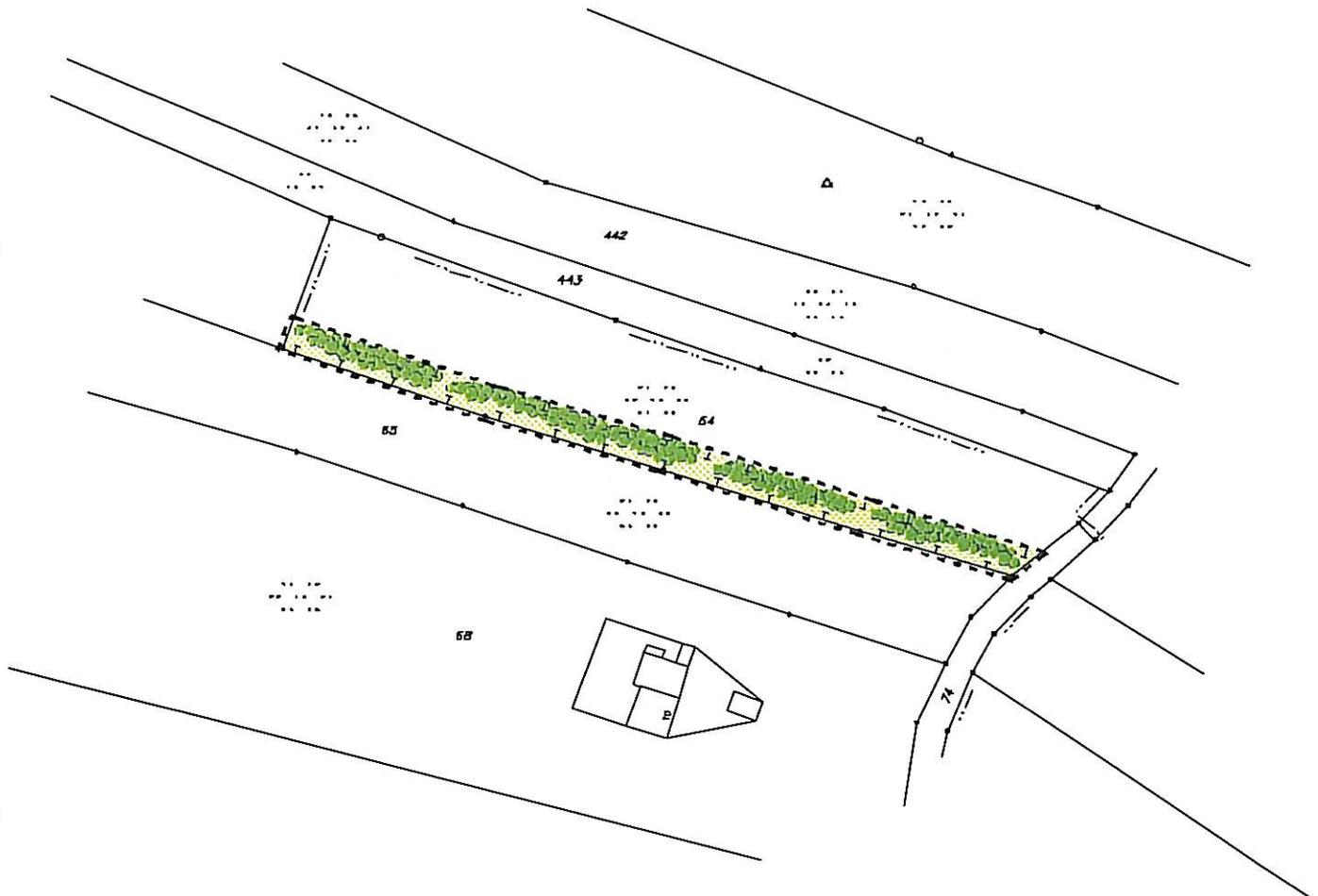
Die neue Hecke liegt inmitten eines hochwertigen Ranken- und Heckengebietes (BiotopNr. 40) und unterstützt dessen Vernetzung.

4 Maßnahmen zur Grünordnung

Da die Grundstücke durch die verbleibenden Gehölzbestände in das Ortsbild eingebunden bleiben, beschränken sich die Maßnahmen zur Grünordnung auf die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes (oder Obstbaum-Hochstamm) zur raumwirksamen Begrünung pro Grundstück (bereits Festsetzung des rechtsgültigen BPlans).



Pflanzung von freiwachsenden standortheimischen Laubhecken
gemäß Pflanzlisten 10.1 (ohne Nadelbäume) und 10.2.
Ausbildung eines 3 m breiten, südexponierten mageren Saumes



Stadt Freyung	
Ausgleichsfläche für die Änderung des Bebauungsplanes Ahornöd mit Deckblatt Nr. 3 Flur Nr. 64; Gemarkung Kreuzberg	
Maßstab:	1 : 2.000
Datum:	28.2.2007
Auftragnehmer:	Landschaft + Plan Passau Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Thomas Herrmann, Landschaftsarchitekt BAK Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Dorothee Hartmann Monika Stadler



